

再開発ビル保留床（新長田駅南エリア国道北地区店舗業務床）管理運営事業者募集

募集最低賃料表

募集最低賃料(税込)(年額)	223,000,000円
備考	※契約期間内は固定賃料とし、歩合賃料・変動賃料の提案は受け付けない。 ※ 賃料提案額には消費税を含めること。 今後、消費税率が改定された場合は、改定後の消費税率を採用するものとする。

物件概要

建物名	竣工	対象市床（※1）			入居状況（※1）				収入（※1）	
		面積(m ²) A	専有部内 共用部面積 (m ²)(※2)	区画数	入居面積(m ²)B	入居 区画数	入居率(%) B/A	空室 区画数	テナントからの 実賃料収入 (月額)	テナントからの 管理費収入 (月額)
神戸アスタカレッジハイツ	H16.3	79.74	0	1	79.74	1	100.0%	0	103,857	17,144
アスタピア新長田駅前通り	H13.6	1147.29	0	8	1011.51	7	88.2%	1	1,421,499	202,302
フレール・アスタ若松	H13.1	372.35	0	4	372.35	4	100.0%	0	421,264	74,470
アスタ・クエスタ南棟	H18.11	733.39	0	12	633.46	10	86.4%	2	1,368,086	293,356
アスタ・クエスタ北棟	H17.5	731.94	0	15	703.51	14	96.1%	1	1,377,390	316,576
アスタピア新長田エスタガーデン	H16.11	1326.77	0	4	1326.77	4	100.0%	0	2,349,295	291,889
アスタピア新長田ステーションフラッツ	H16.2	218.34	0	4	218.34	4	100.0%	0	776,076	69,868
アスタピア新長田ウィズコート	H15.12	274.8	0	4	274.8	4	100.0%	0	556,600	54,960
アスタピア新長田公園通り	H12.6	286.12	0	4	286.12	4	100.0%	0	487,300	52,930
アスタプラザウエスト	H17.2	6066.69	0	23	5839.38	20	96.3%	3	6,556,126	4,769,302
アスタプラザイースト	H19.3	3051.95	0	50	3051.95	50	100.0%	0	4,086,003	2,584,979
アスタプラザファースト	H20.3	2286.46	0	29	2286.46	29	100.0%	0	4,018,139	1,487,043
ピフレ新長田	H10.8	2957.95	147.32	13	2565.29	11	86.7%	2	1,788,884	2,867,991
合計		19533.79	147.32	171	18649.68	162	95.5%	9	25,310,519	13,082,810

(※1) 令和6年5月31日現在の数値です。

(※2) ピフレ新長田201区画について、分割賃貸をしていることで専有部内に通路利用部があります。

物件概要

令和5年度賃料等実績（ピフレ新長田除く）

（税込み、単位：千円）

	令和5年度
収入	471,549
テナントからの実賃料収入(管理費等除く)	284,870
テナントからの管理費収入	122,744
駐車場収入	63,935

（税込み、単位：千円）

	令和5年度
支出	344,293
管理費(※1)	125,285
その他個別経費(※2)	4,132
修繕費用(事業者費用負担分)	376
市への支払い賃料	214,500
その他、修繕等費用(※3) (市費用負担による事業者実施分)	3,333

(※1)空室(区画)の管理費を含む管理費収入不足分は事業者の負担とする

(※2)事業者が個別事情により負担する経費

(※3)市への支払い賃料から差引き

物件概要
令和5年度賃料等実績（ピフレ新長田）

（税込み、単位：千円）

	令和5年度
収入	53,670
テナントからの実賃料収入(管理費除く)	21,009
テナントからの管理費収入	32,661

（税込み、単位：千円）

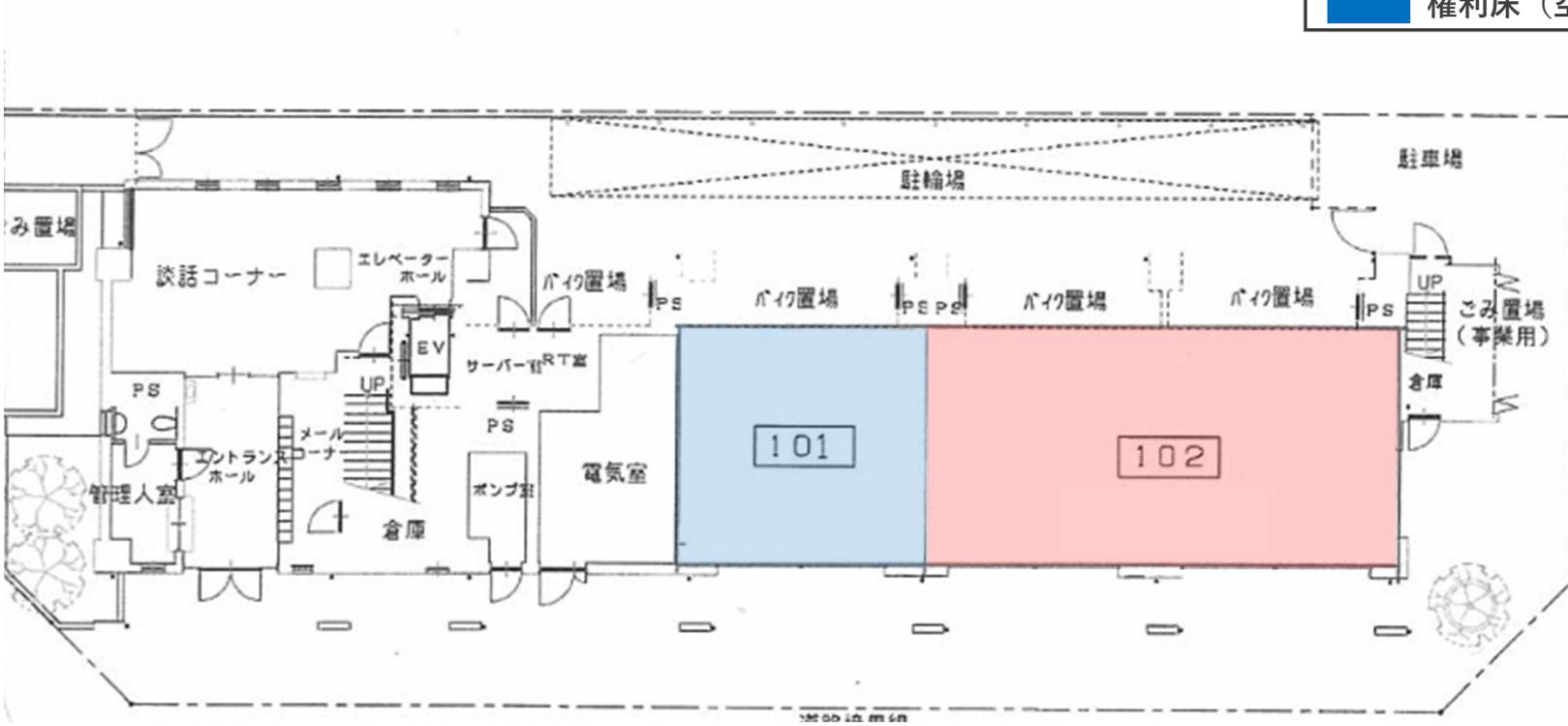
	令和5年度
支出	50,556
管理費(※1)	36,311
修繕費用（費用サブリースー負担分）	50
市への支払い賃料	12,097
その他、修繕等費用(※2) （市費用負担による事業者実施分）	2,098

(※1)空室（区画）の管理費を含む管理費収入不足分は事業者の負担とする

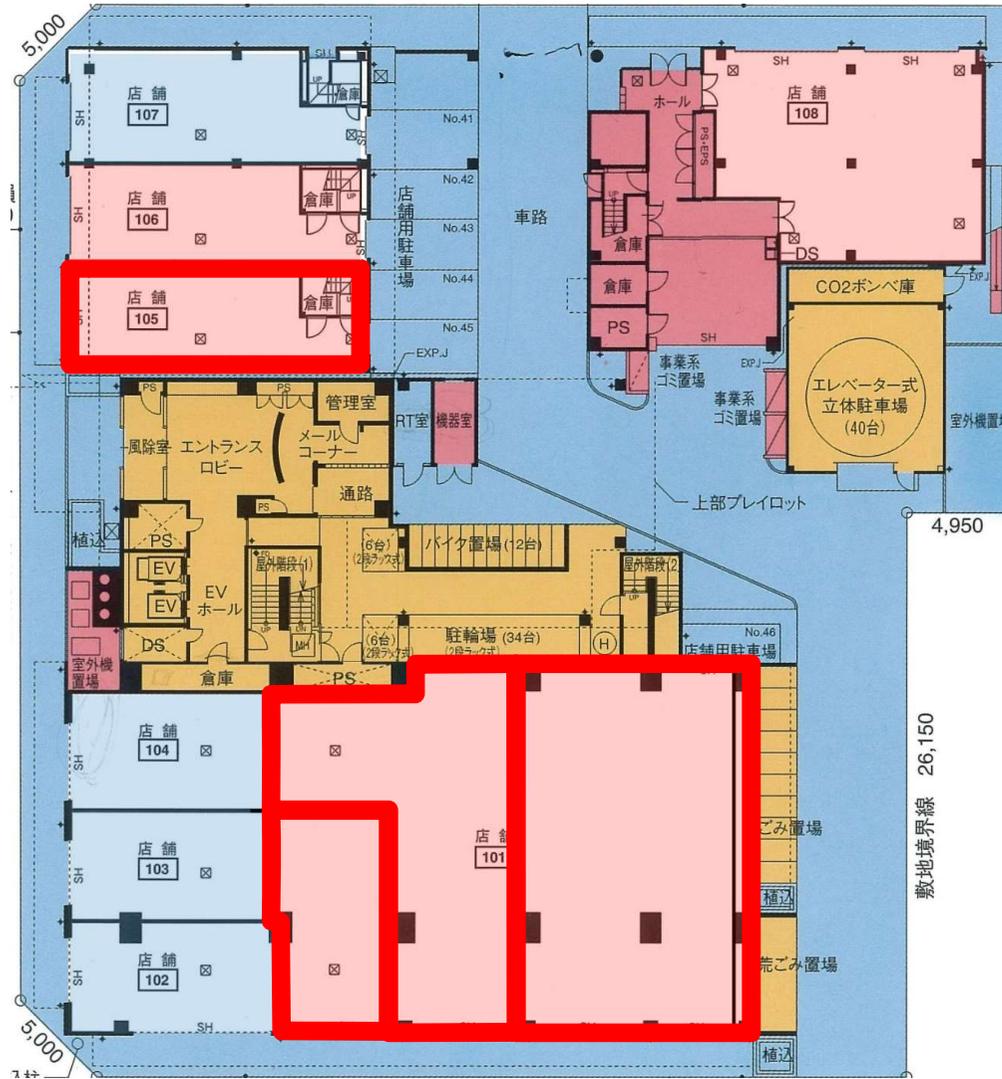
(※2)市への支払い賃料から差引き

テナント入居状況（アスタカレッジハイツ1階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）

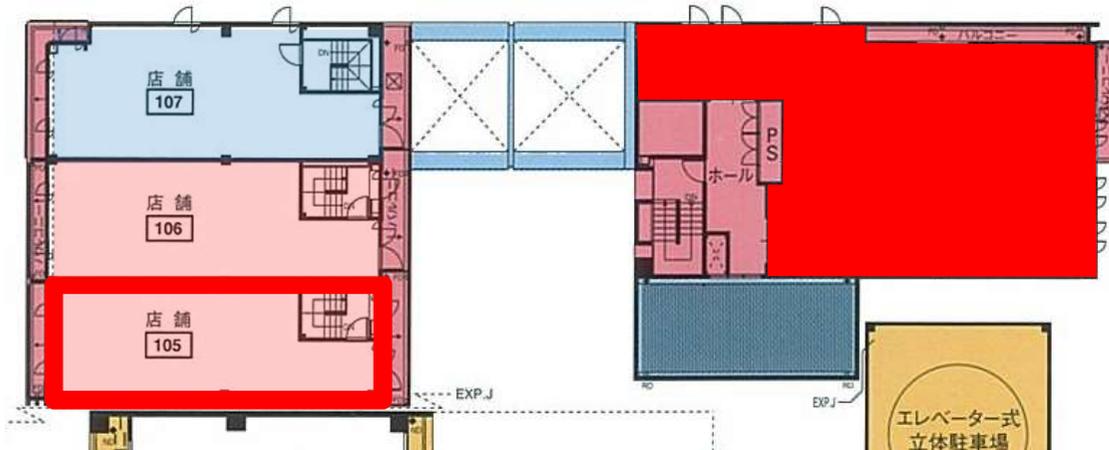
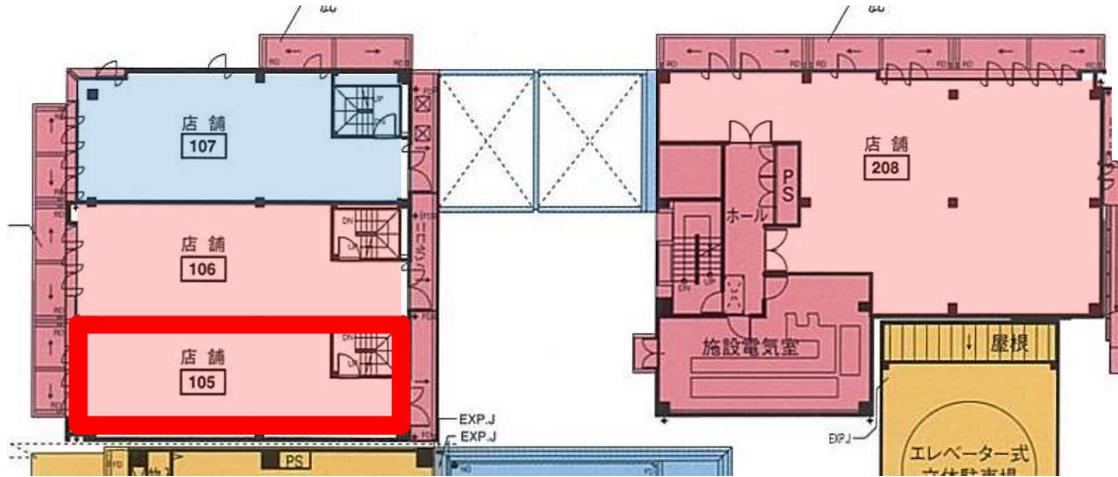


テナント入居状況（アスタピア新長田駅前通り1階）



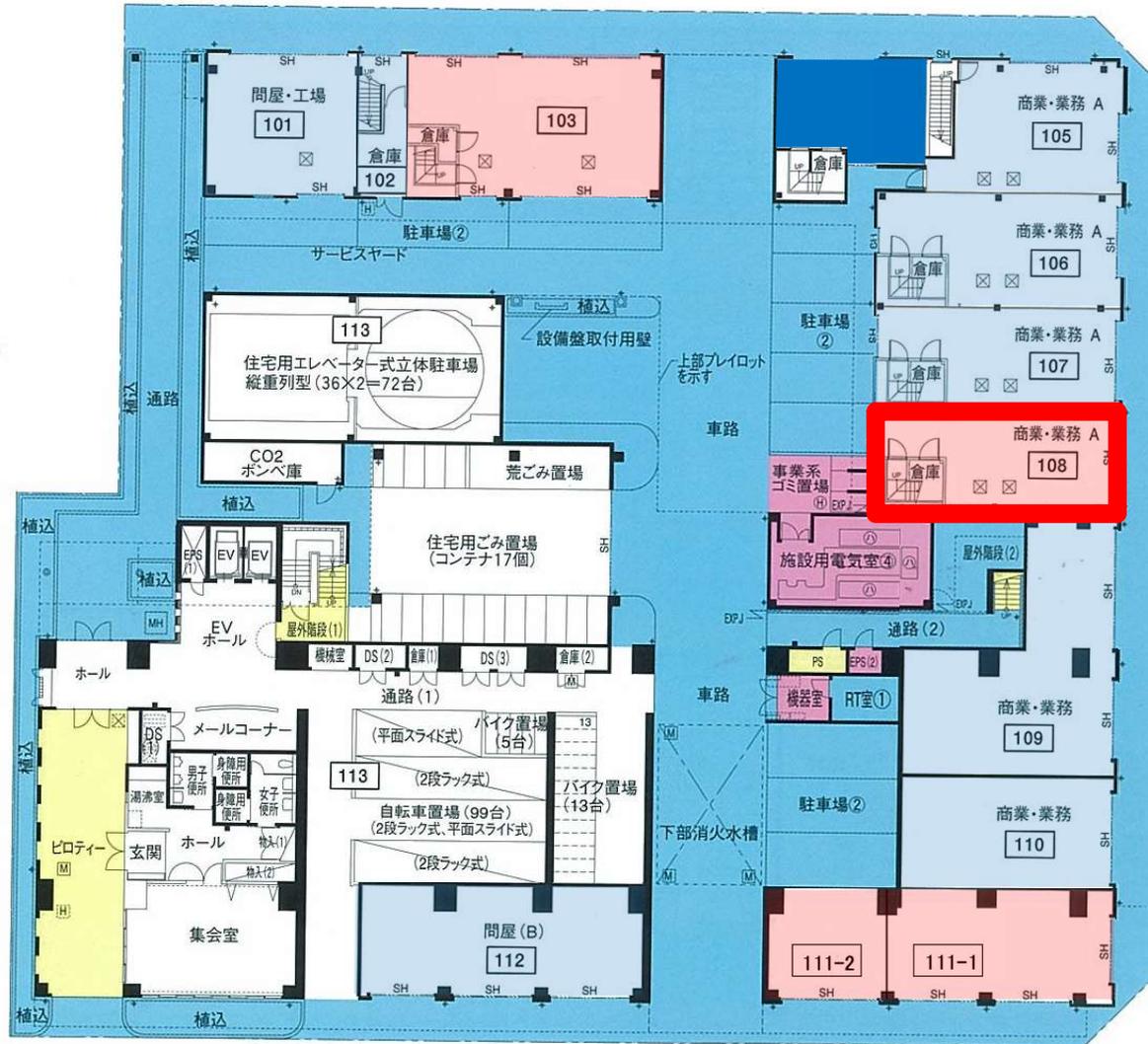
	市保有床 (入居・普通借)
	市保有床 (入居・普通借以外)
	市保有床 (空床)
	権利床 (入居)
	権利床 (空床)
	共用部分 (全体)
	共用部分 (店舗)
	共用部分 (住宅)

テナント入居状況（アスタピア新長田駅前通り2・3階）



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

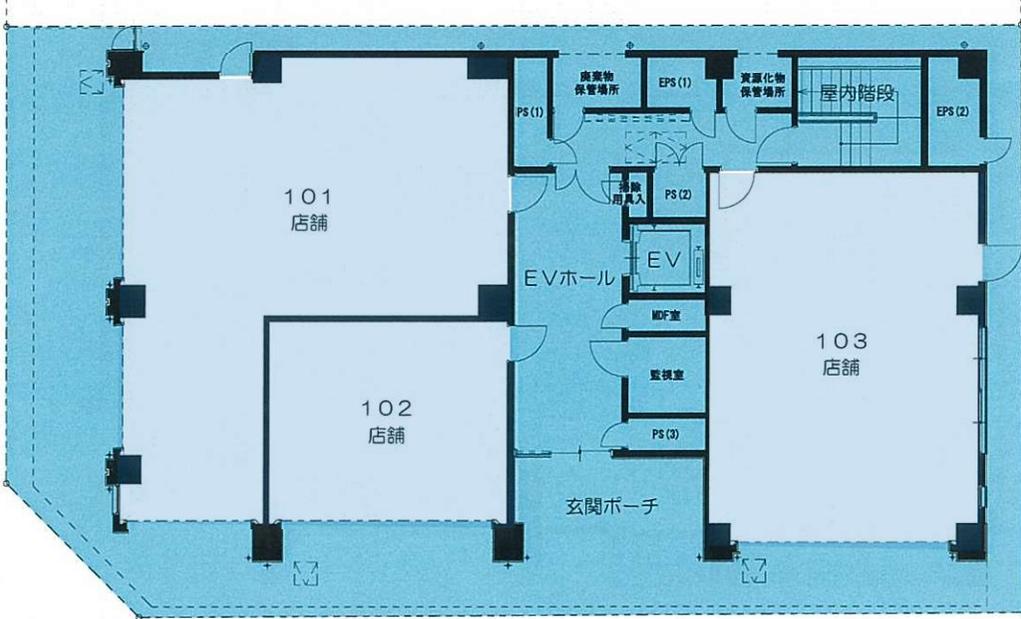
テナント入居状況（フレールアスタ若松 1階）



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

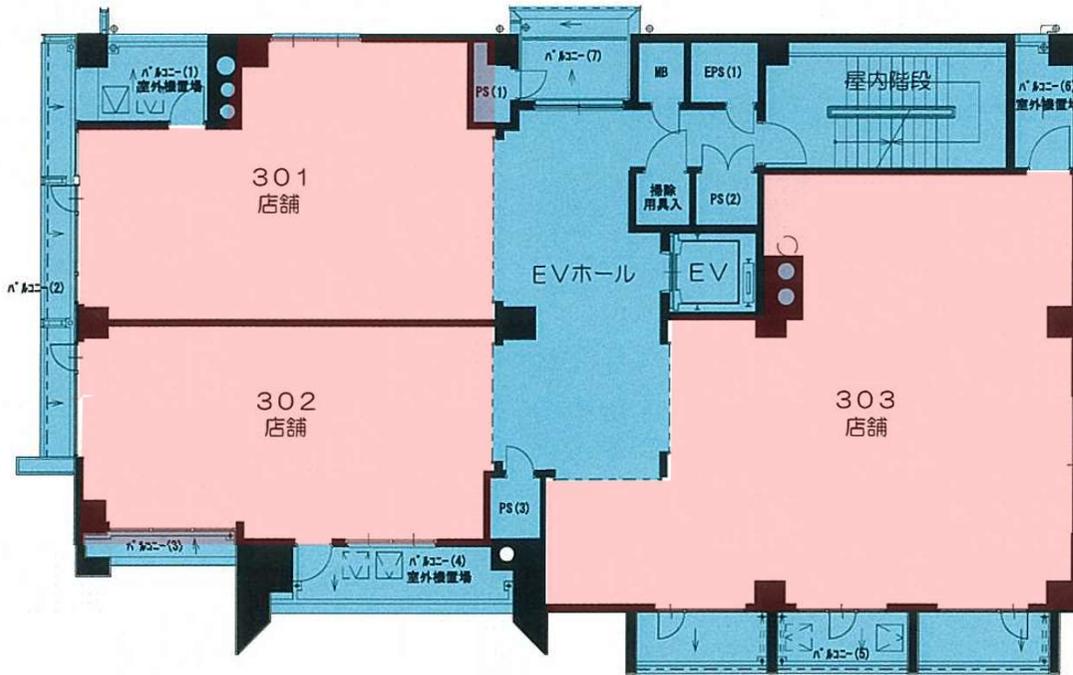
テナント入居状況（アスタクエスタ南棟 1・2階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分



テナント入居状況（アスタクエスタ南棟3・4階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分



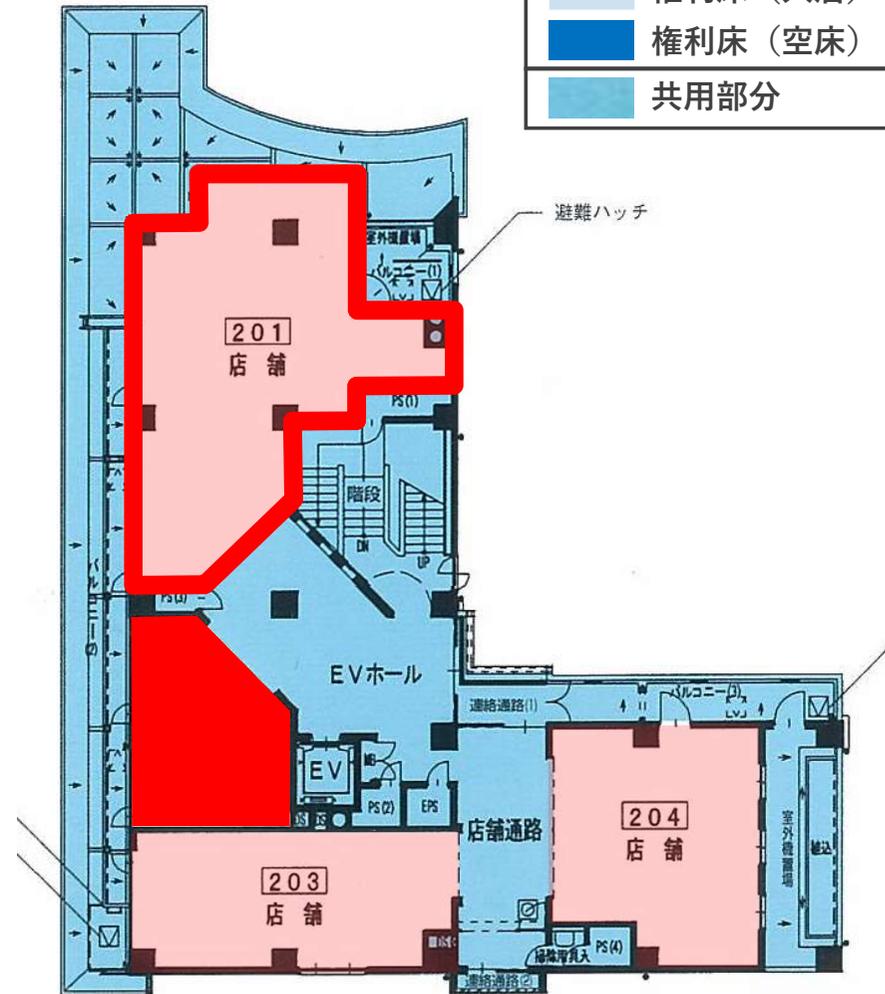
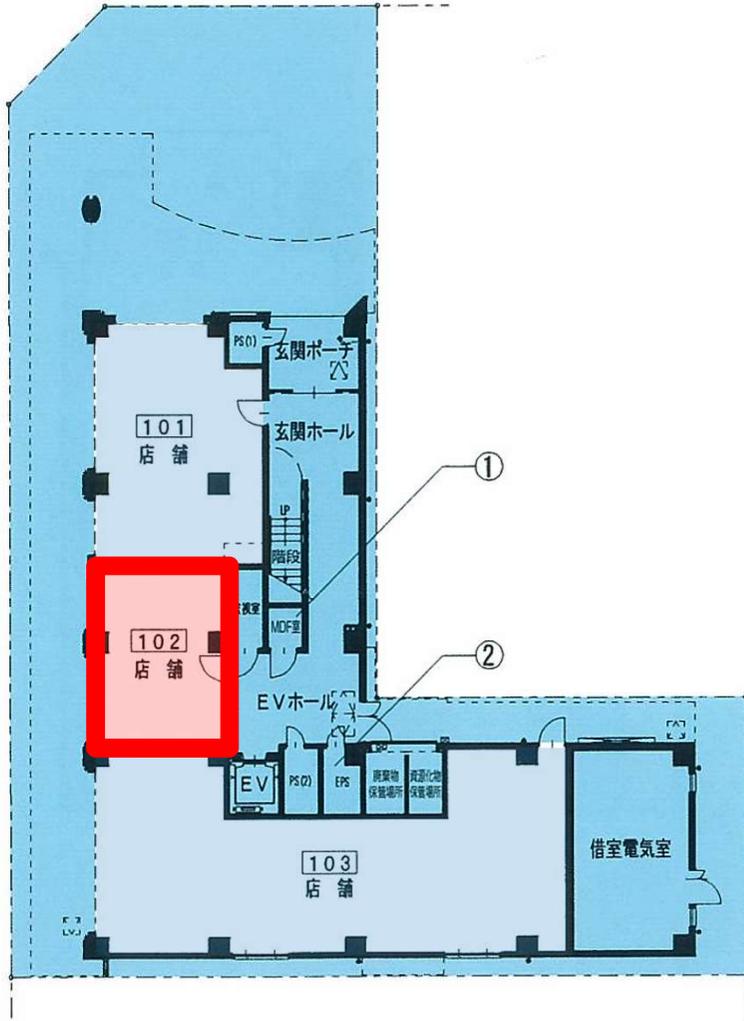
テナント入居状況（アスタクエスタ南棟5階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分



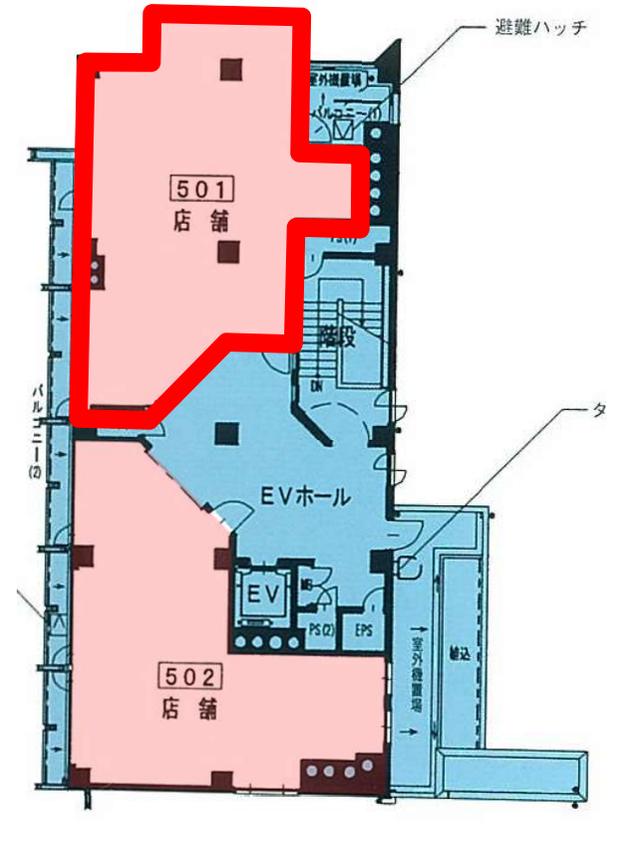
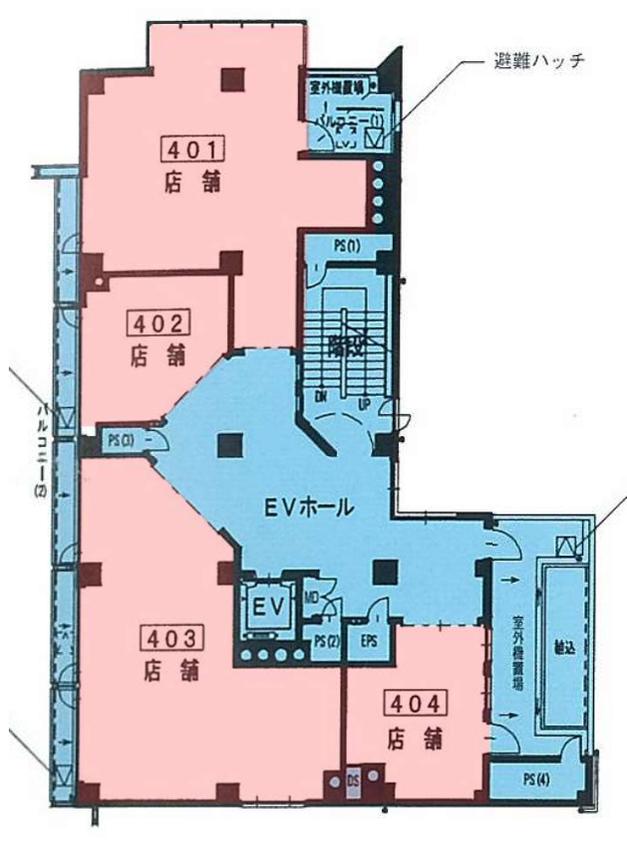
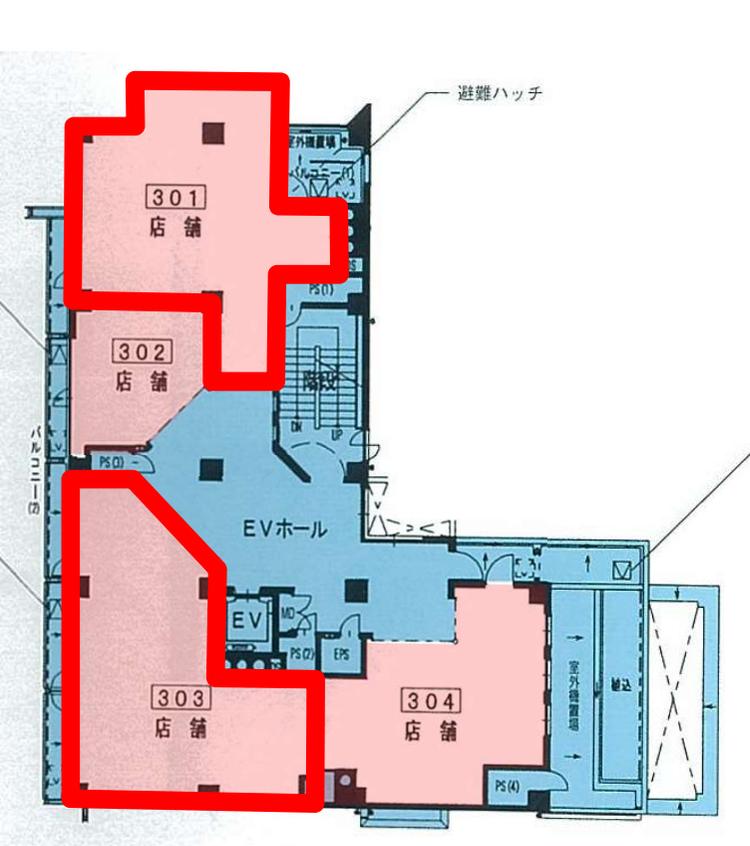
テナント入居状況（アスタクエスタ北棟1・2階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分

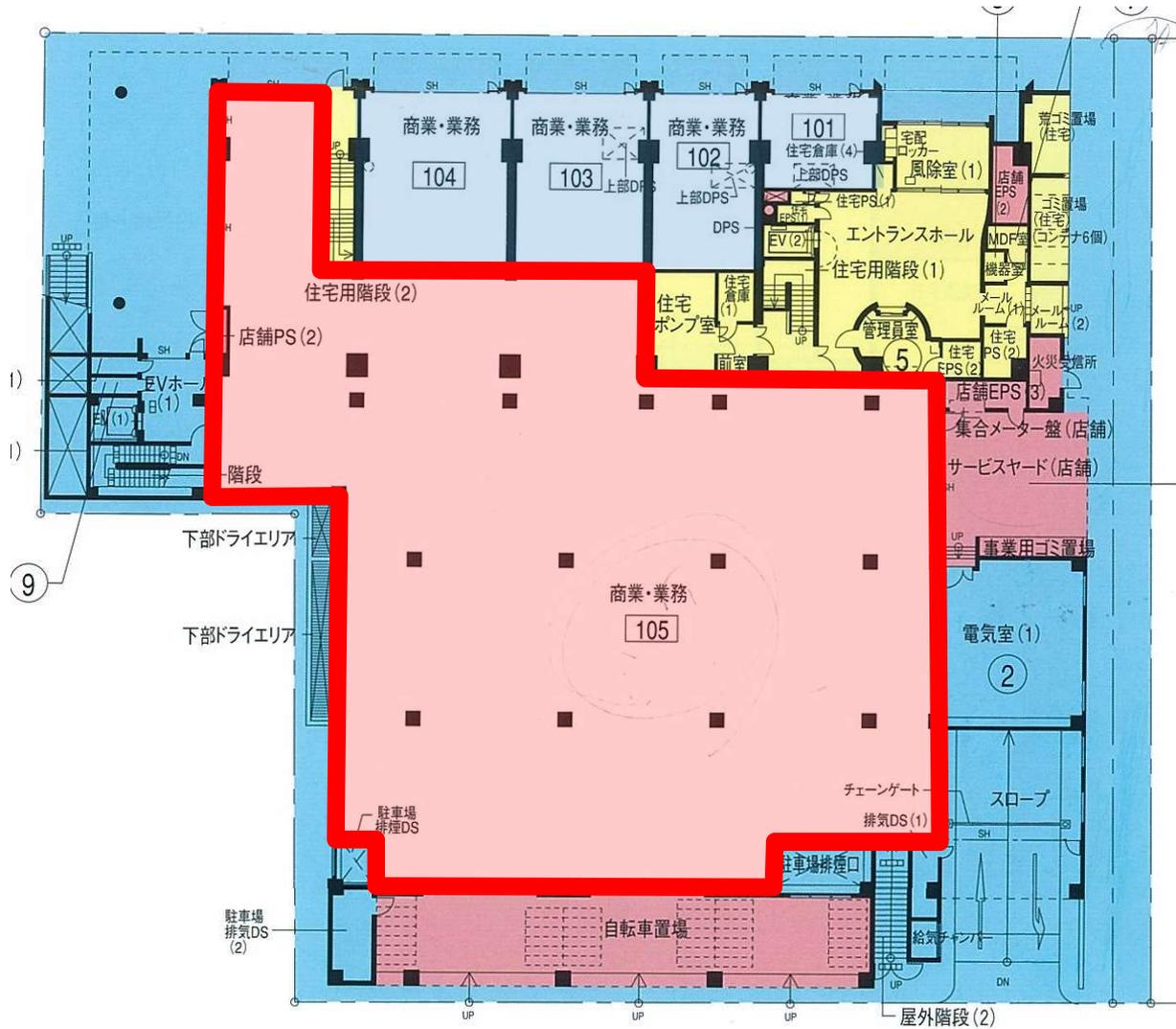


テナント入居状況（アスタクエスタ北棟3～5階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分



テナント入居状況（アスタピア新長田エスタガーデン1階）



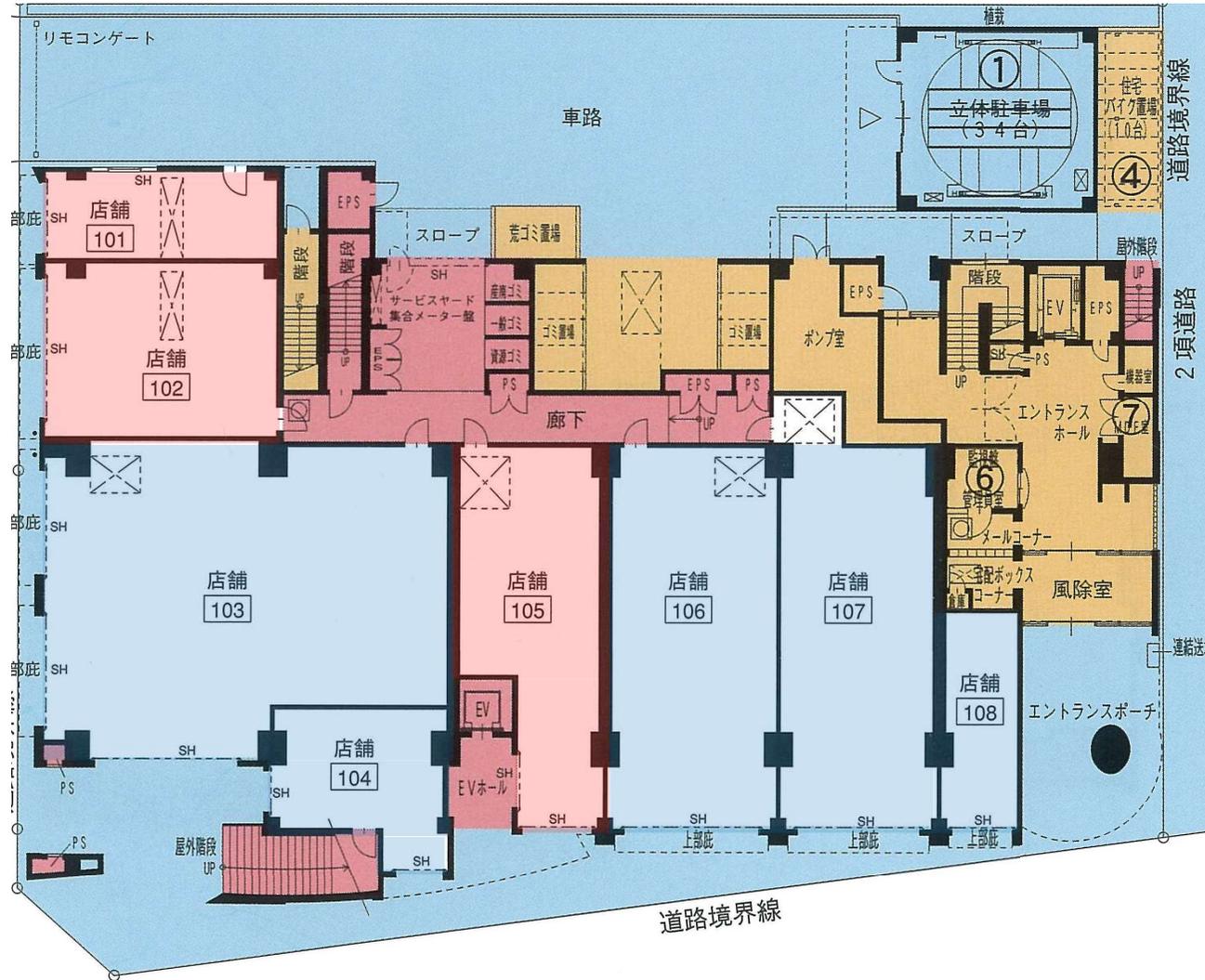
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタピア新長田エスタガーデン2階）



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

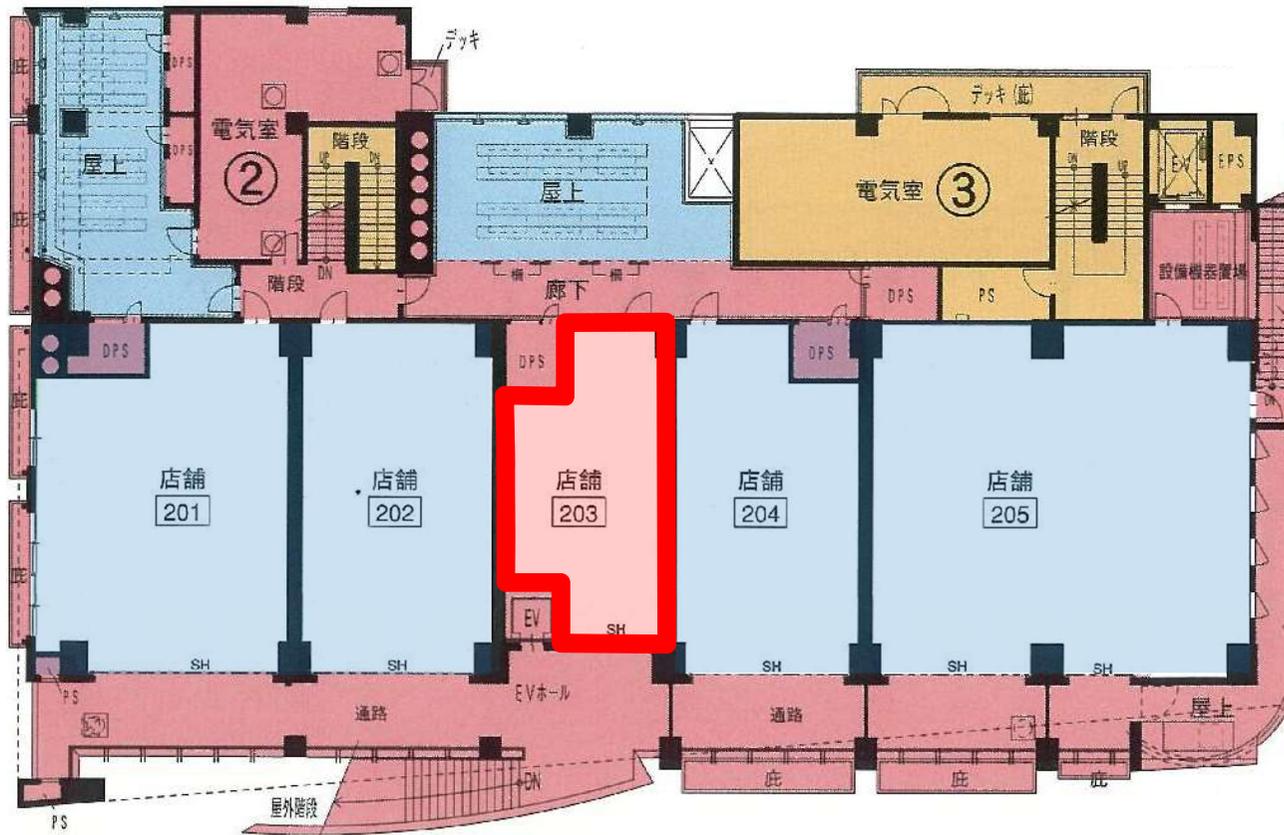
テナント入居状況（アスタピア新長田ステーションフラッツ1階）



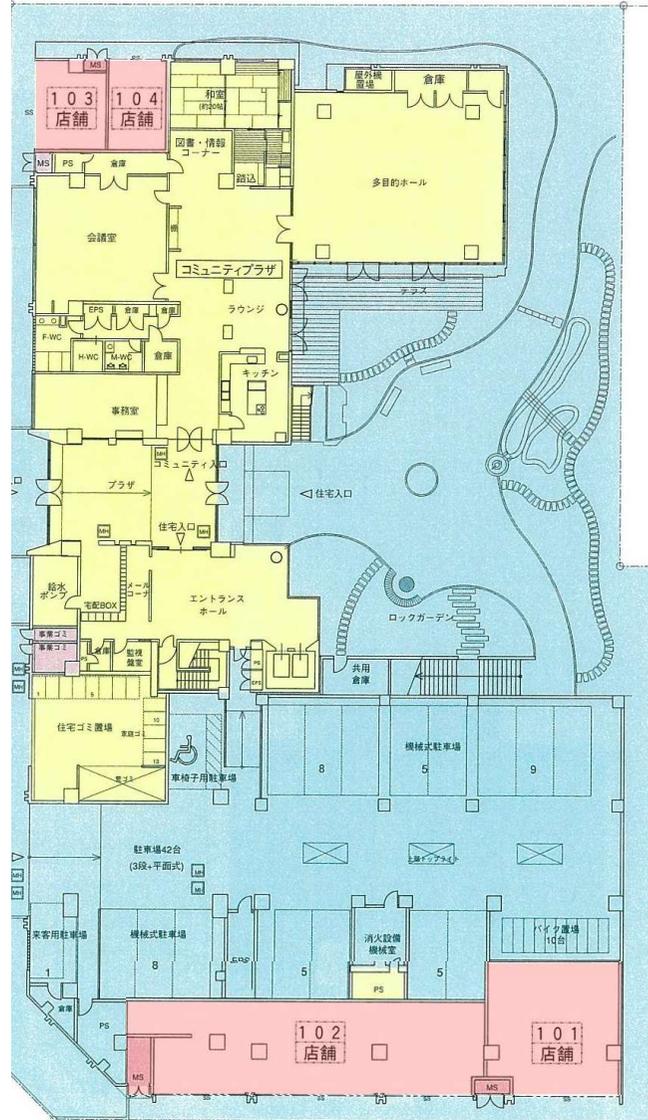
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタピア新長田駅フラッツ2階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）



テナント入居状況（アスタピア新長田ウィズコート 1階）



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタピア新長田公園通り1階）



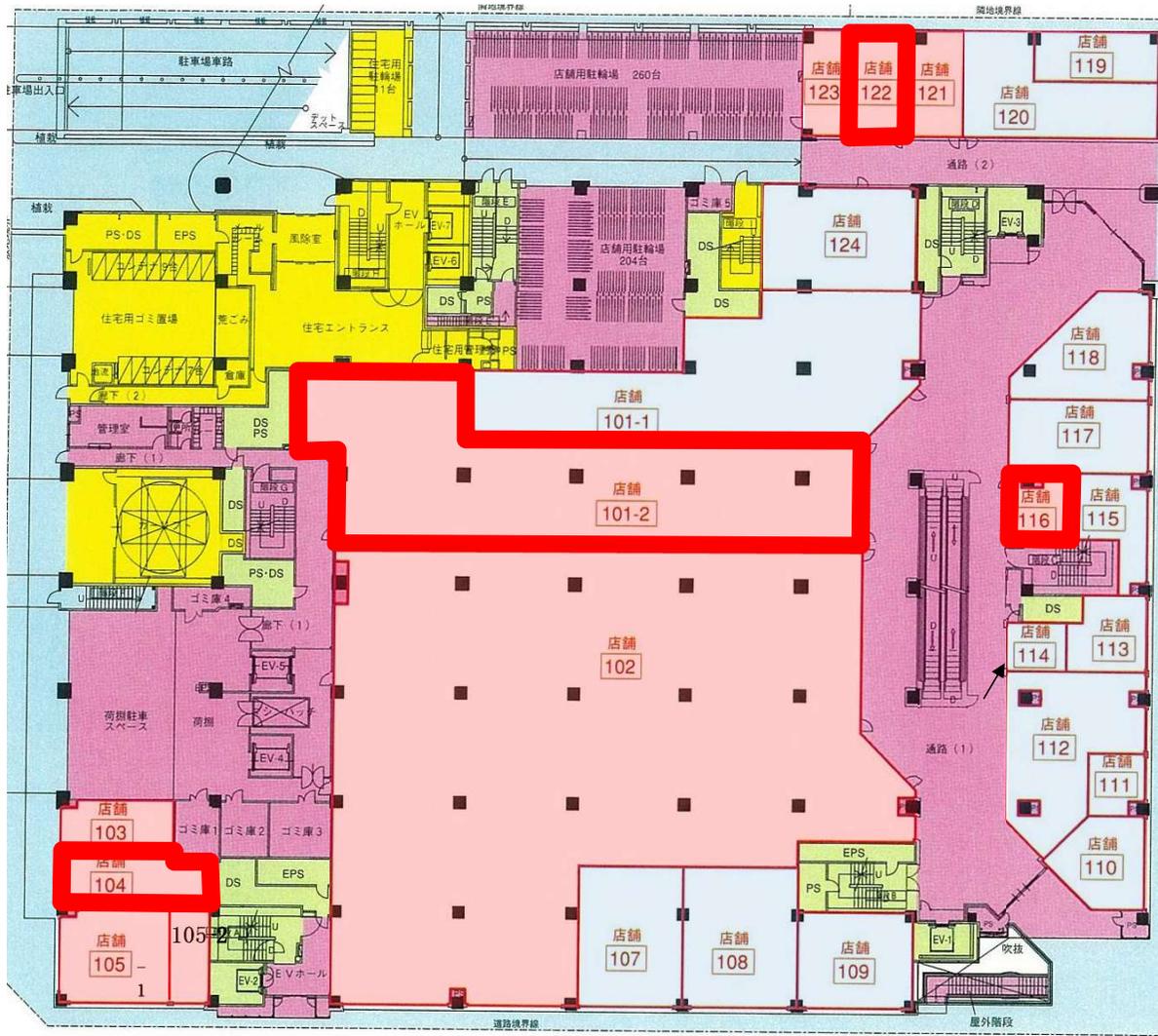
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）
	敷地部分

テナント入居状況（アスタプラザウエスト地下1階）



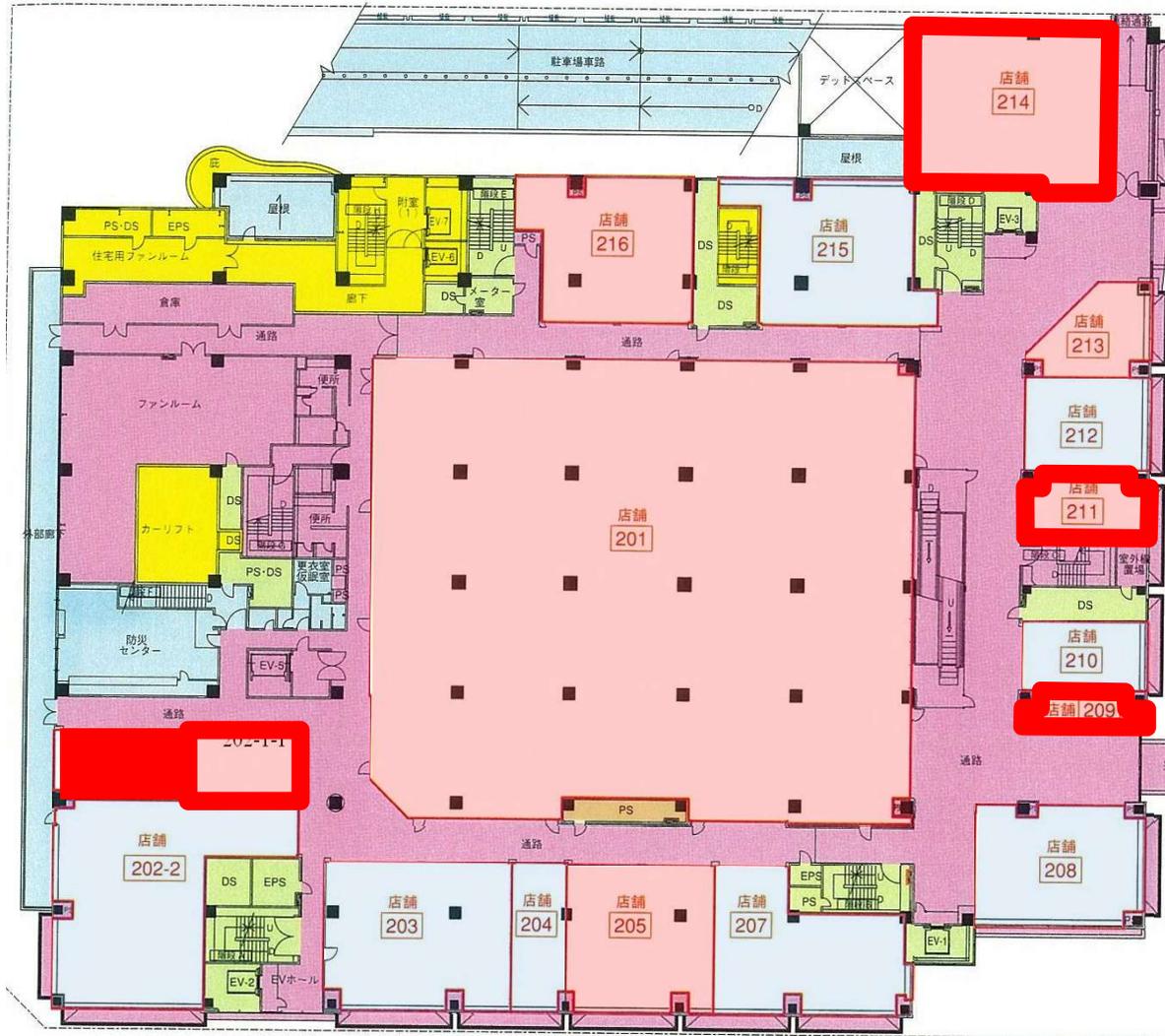
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗・駐車場）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタプラザウエスト 1階）



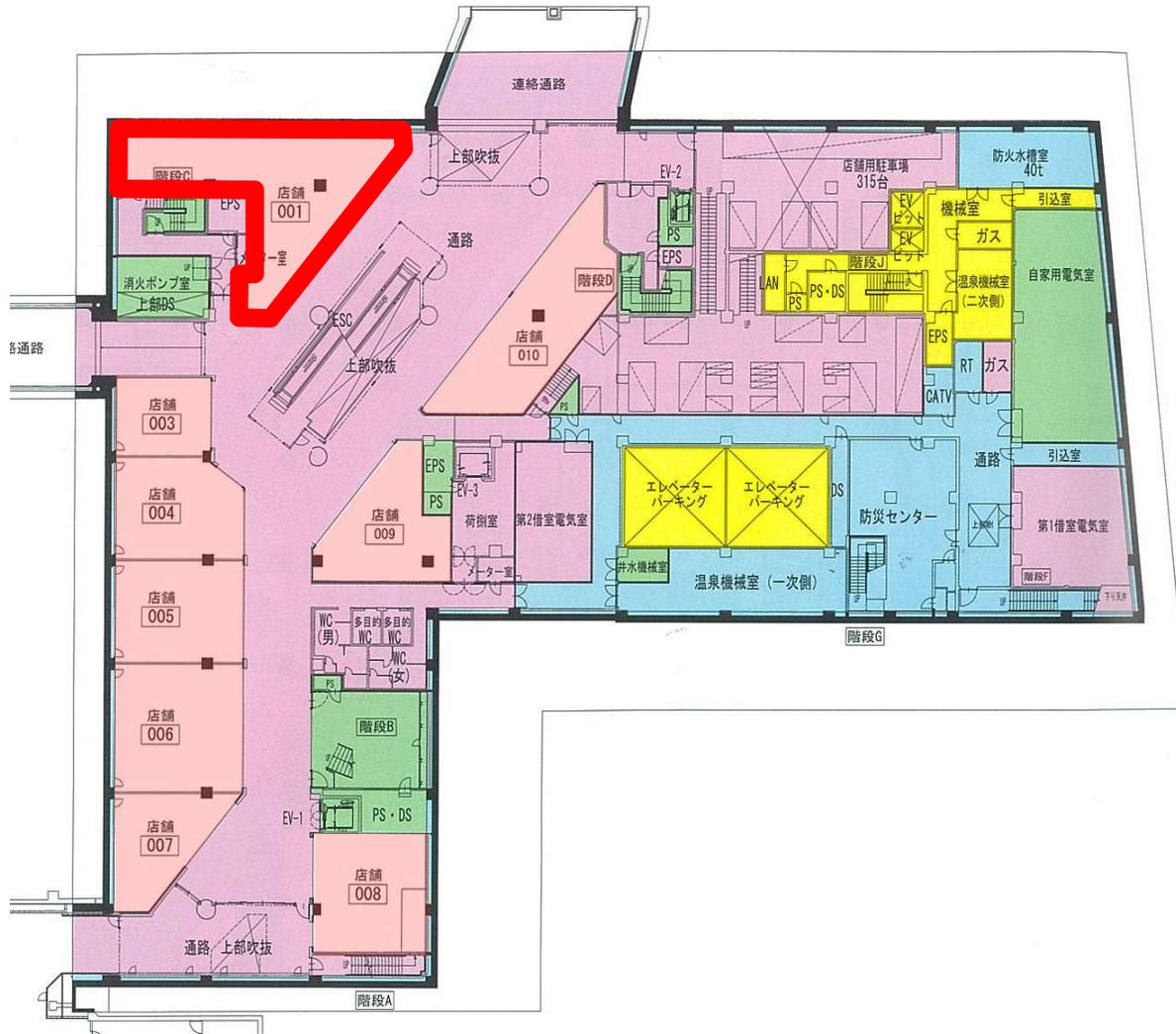
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗・駐車場）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタプラザウエスト2階）



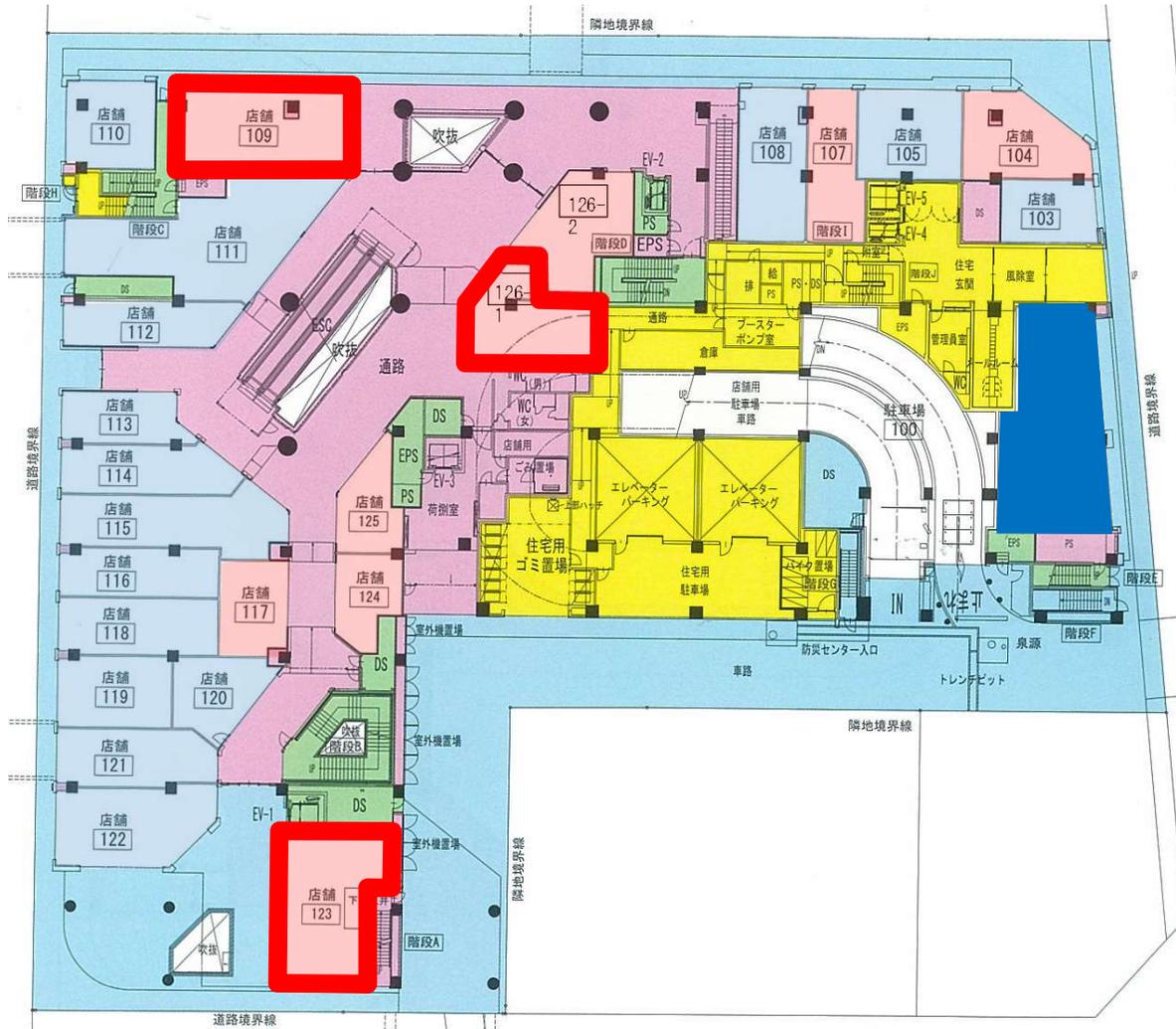
	市保有床 (入居・普通借)
	市保有床 (入居・普通借以外)
	市保有床 (空床)
	権利床 (入居)
	権利床 (空床)
	共用部分 (全体)
	共用部分 (店舗・駐車場)
	共用部分 (店舗)
	共用部分 (住宅)

テナント入居状況（アスタプラザイースト地下1階）



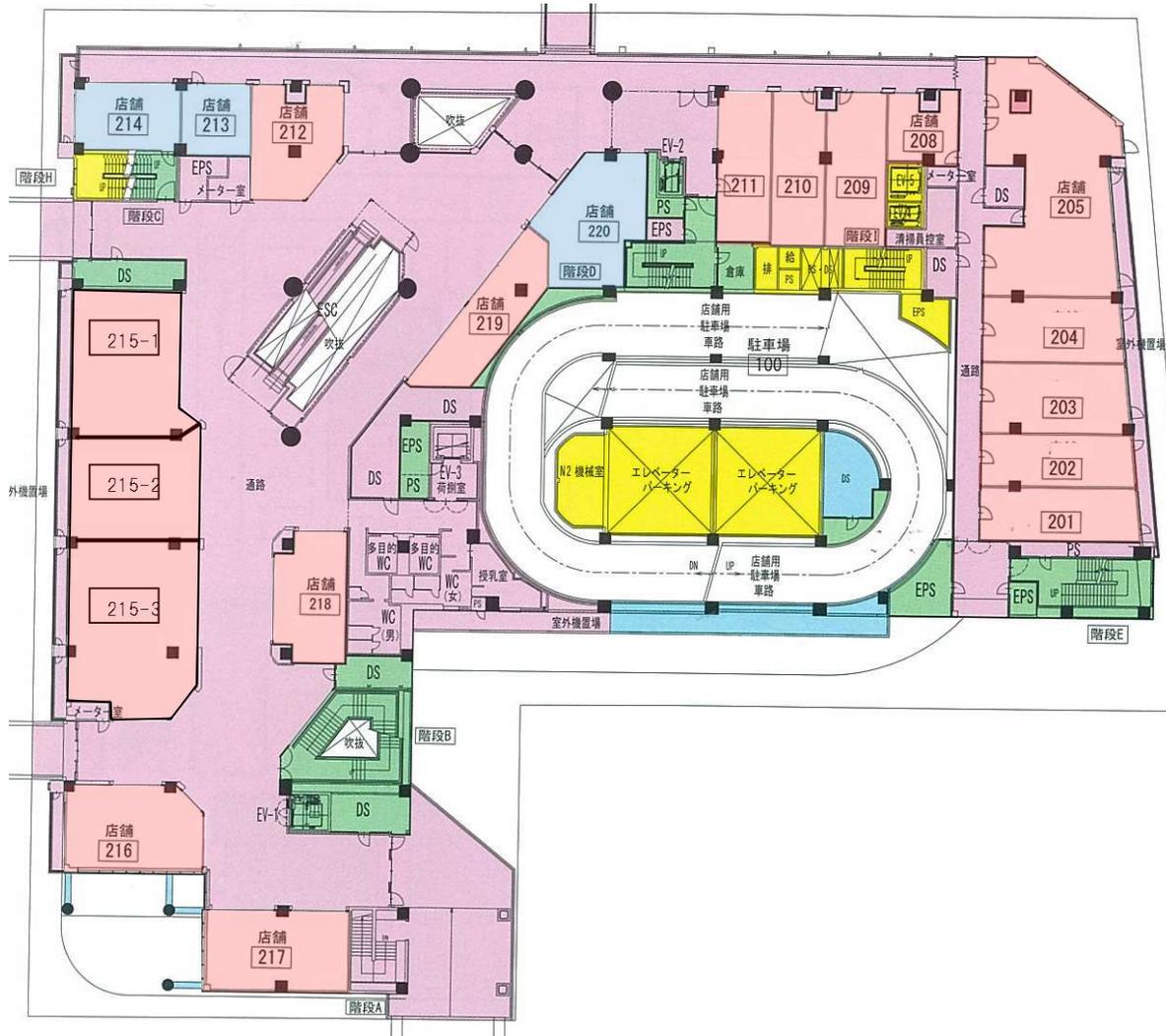
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗・駐車場）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタプラザイースト 1階）



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗・駐車場）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタプラザイースト2階）



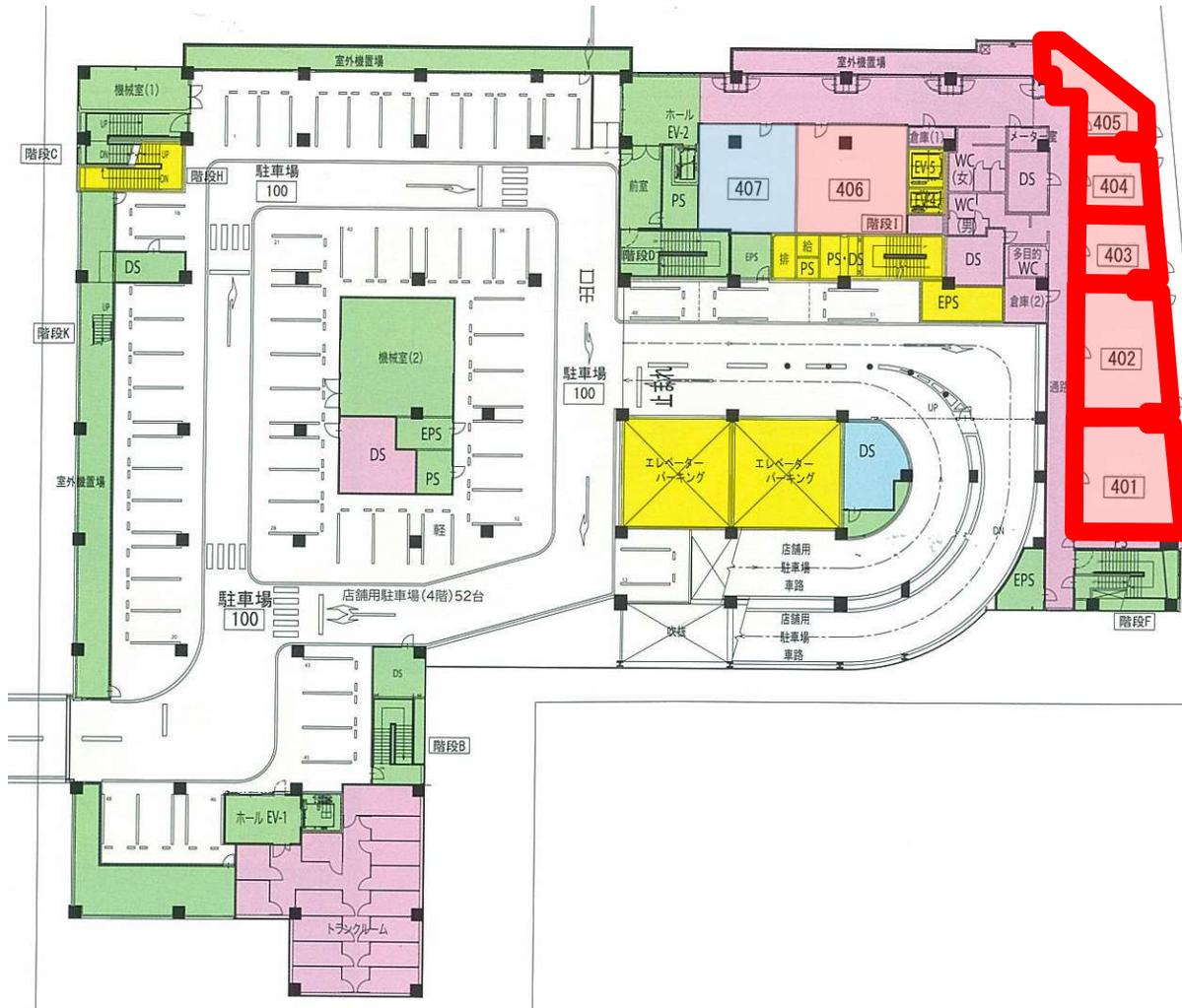
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗・駐車場）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタプラザイースト3階）



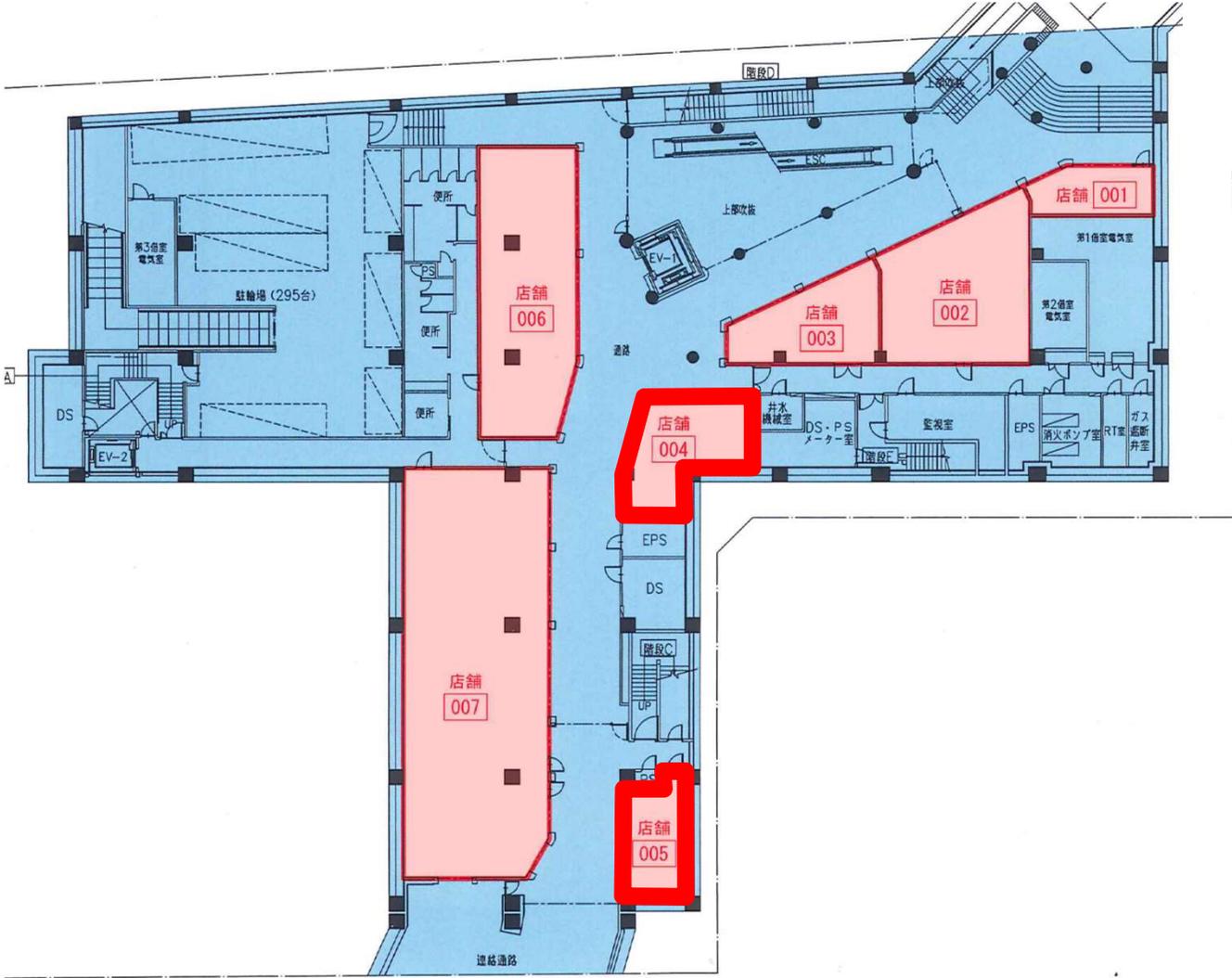
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗・駐車場）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタプラザイースト4階）



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分（全体）
	共用部分（店舗・駐車場）
	共用部分（店舗）
	共用部分（住宅）

テナント入居状況（アスタプラザファースト地下1階）



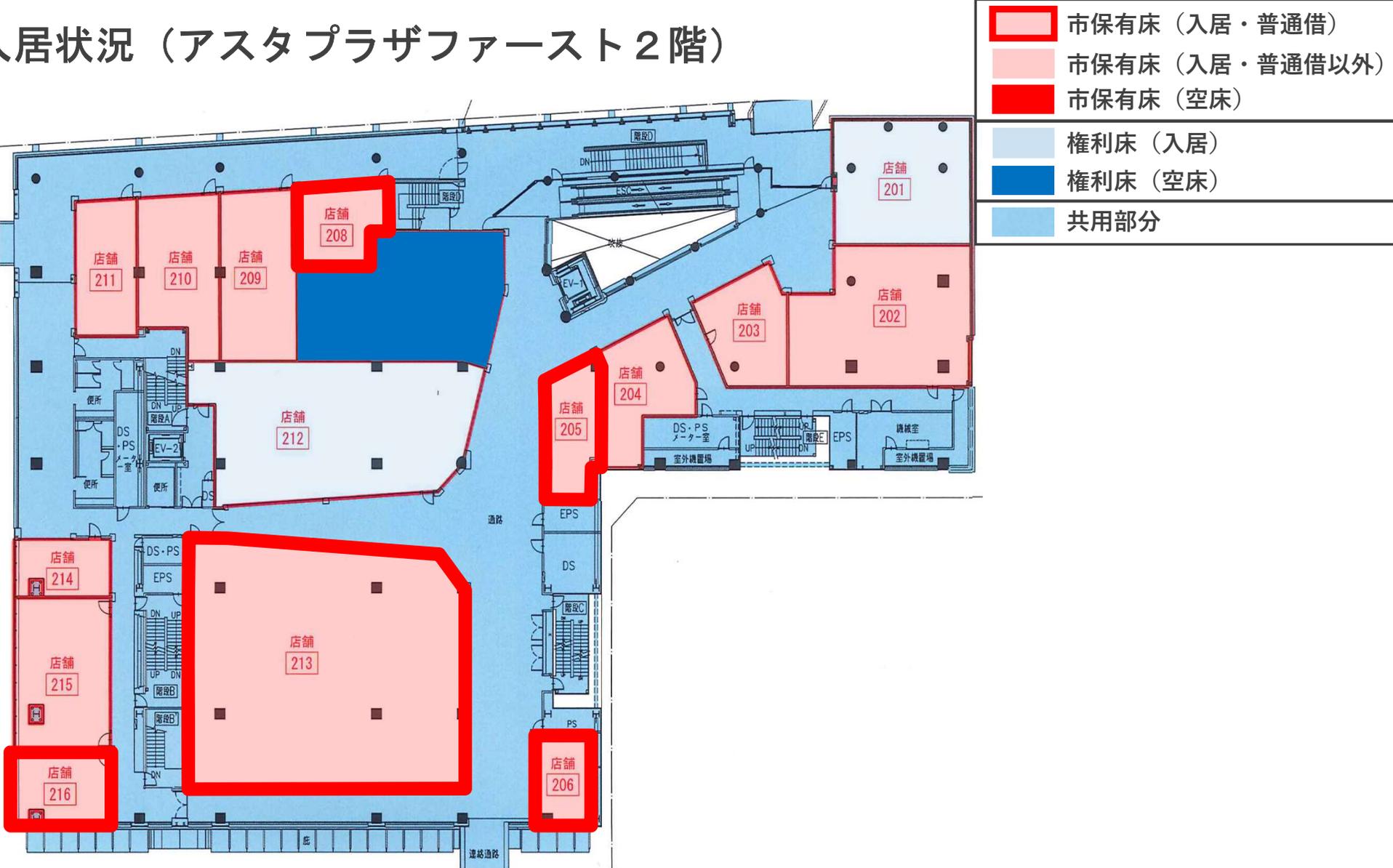
	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分

テナント入居状況（アスタプラザファースト1階）

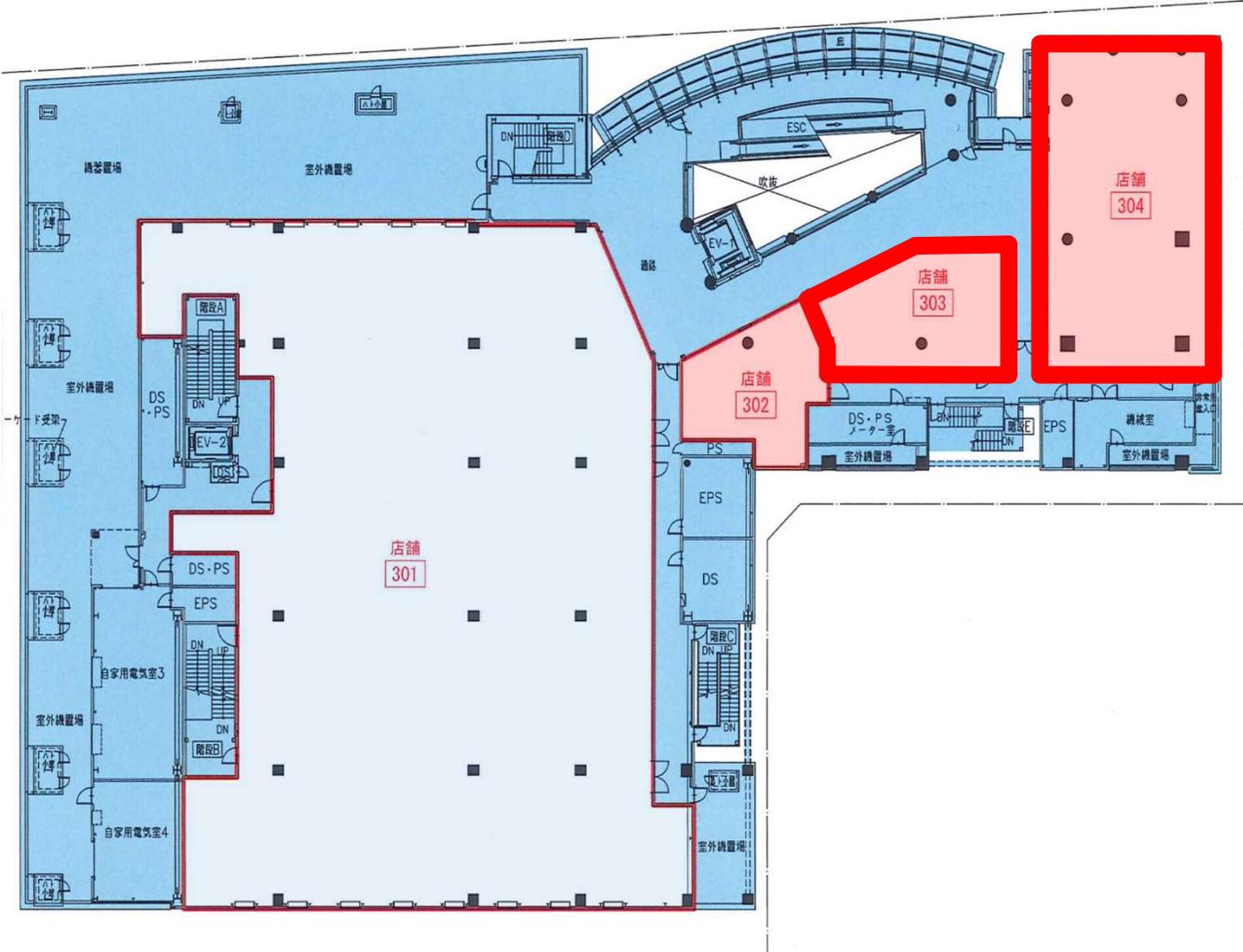


	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分

テナント入居状況（アスタプラザファースト2階）



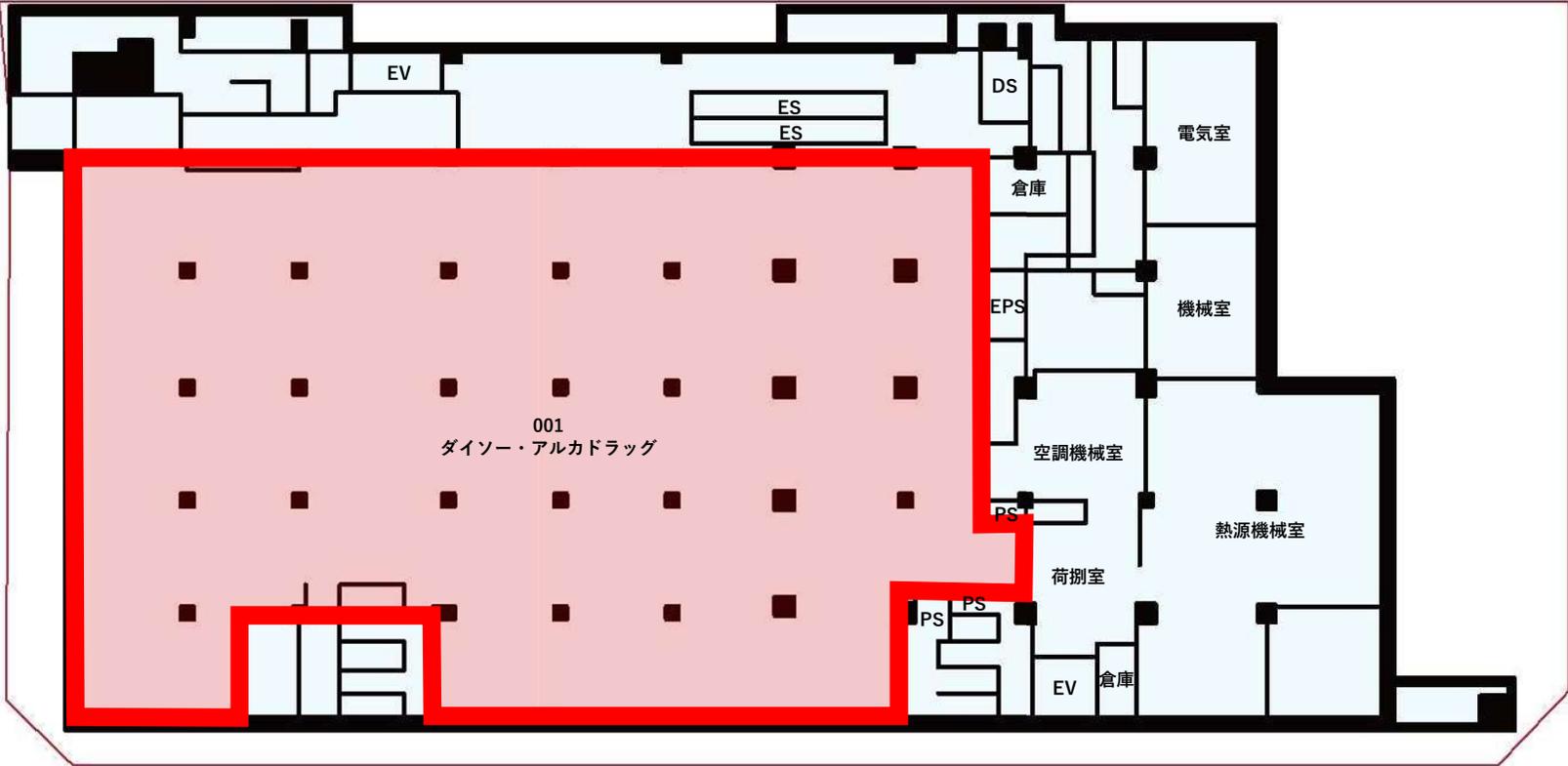
テナント入居状況（アスタプラザファースト3階）



	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	権利床（入居）
	権利床（空床）
	共用部分

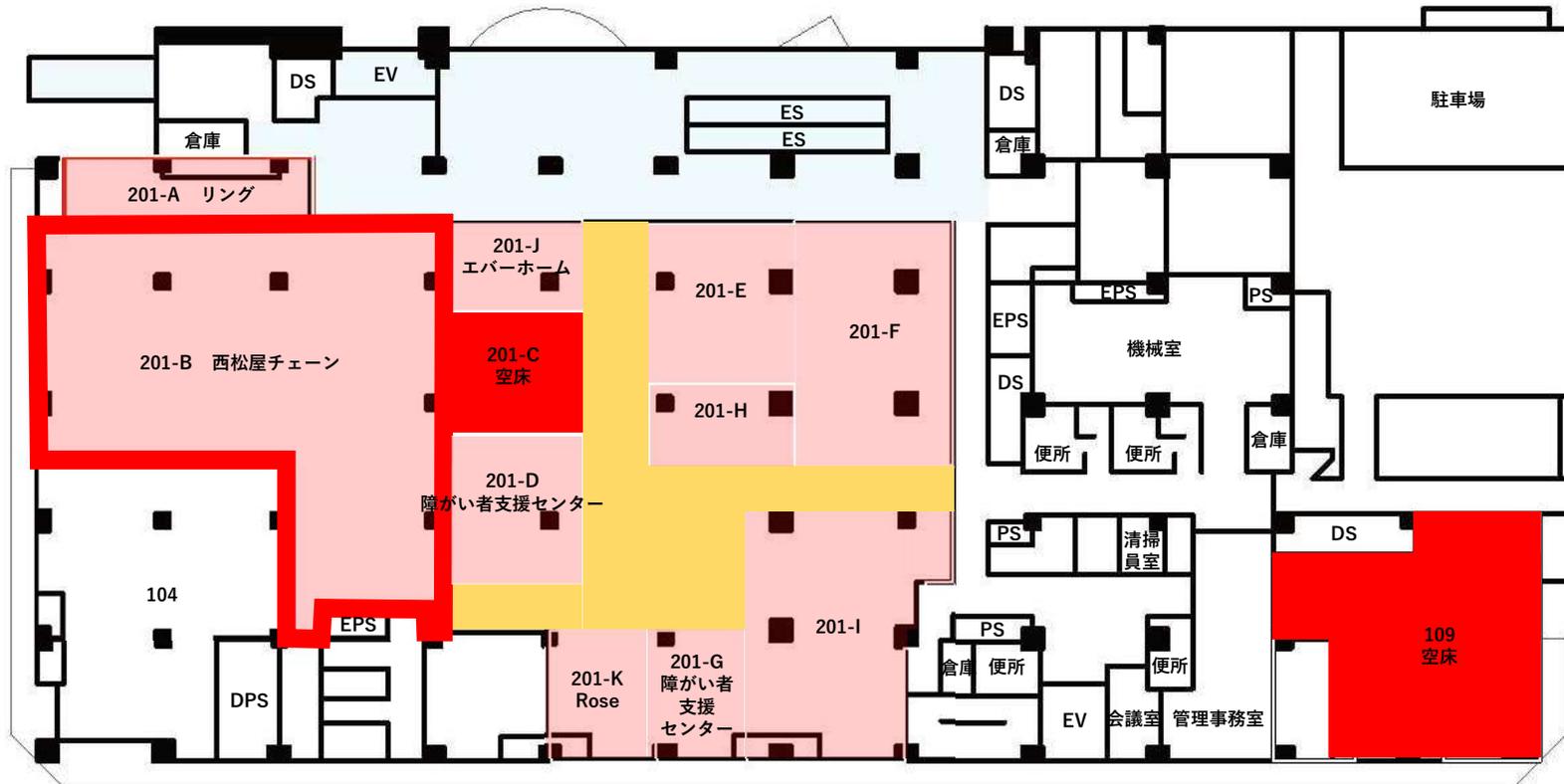
テナント入居状況（ピフレ新長田地下1階）

- 市保有床（入居・普通借）
- 市保有床（入居・普通借以外）
- 市保有床（空床）



テナント入居状況（ピフレ新長田2階）

	市保有床（入居・普通借）
	市保有床（入居・普通借以外）
	市保有床（空床）
	市保有床（専有部内共用部）



アスタプラザウエスト駐車場3・4階
 面積：5,613.89m²
 駐車台数：139台



凡例

- | | |
|------------|------------|
| 用途
区画番号 | 専有部分 |
| | 全体共用部分 |
| | 店舗・駐車場共用部分 |
| | 店舗共用部分 |
| | 住宅共用部分 |

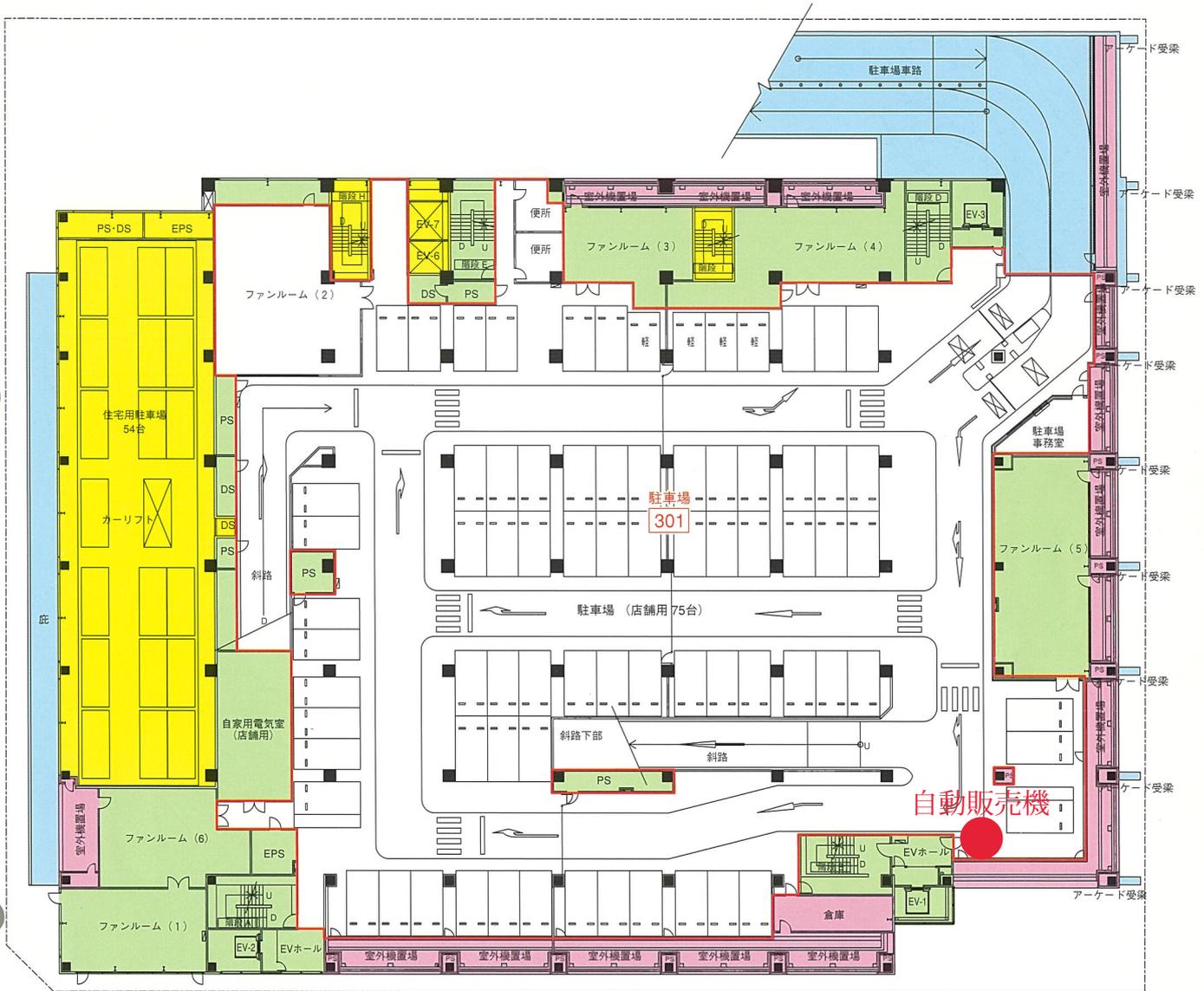
1階平面図



凡例

- | | | |
|---|------------|------------|
|  | 用途
区画番号 | 専有部分 |
|  | | 全体共用部分 |
|  | | 店舗・駐車場共用部分 |
|  | | 店舗共用部分 |
|  | | 住宅共用部分 |

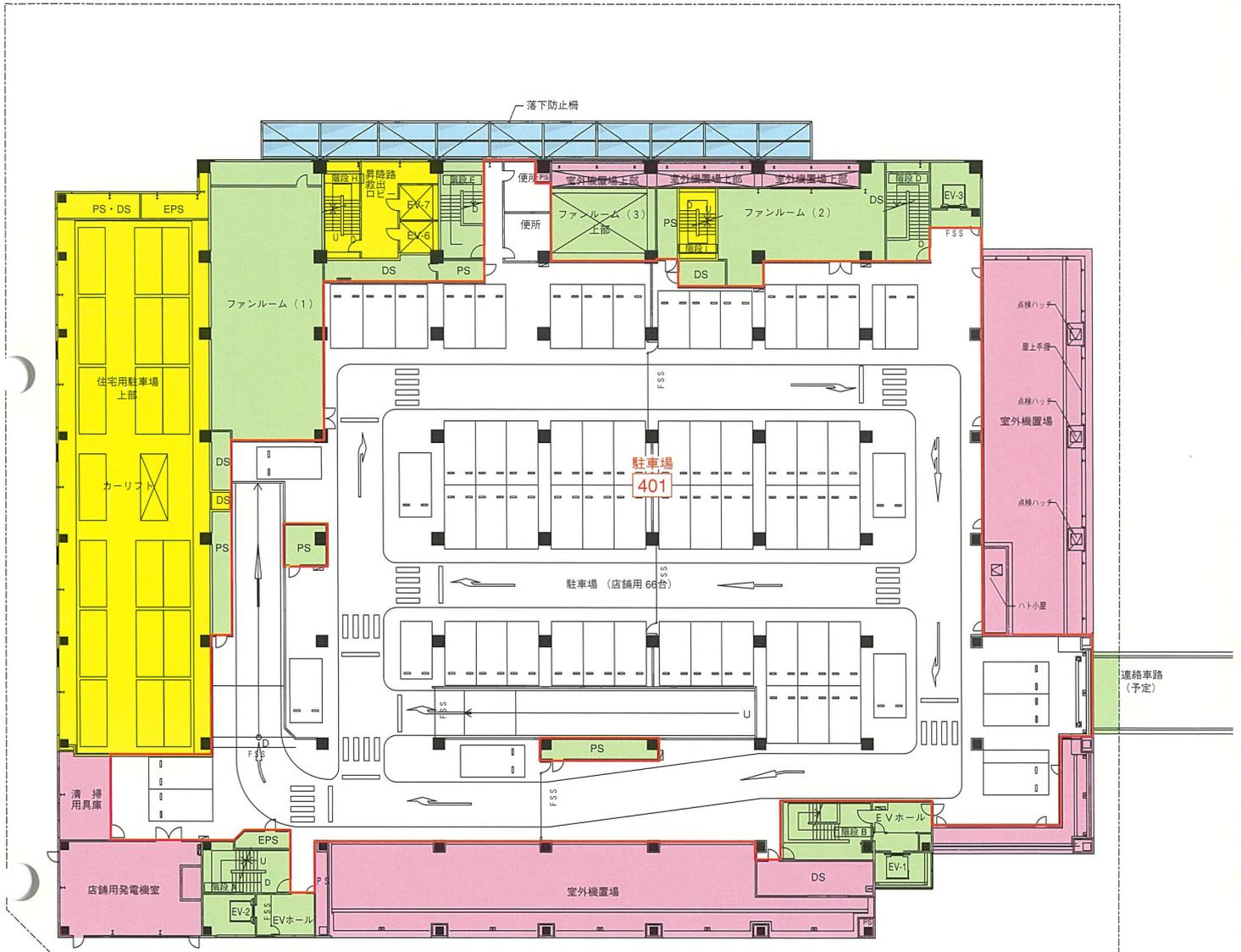
2階平面図



凡例

- | | |
|------------|------------|
| 用途
区画番号 | 専有部分 |
| | 全体共用部分 |
| | 店舗・駐車場共用部分 |
| | 店舗共用部分 |
| | 住宅共用部分 |

3階平面図



凡例

- | | |
|------|------------|
| 用途 | 専有部分 |
| 区画番号 | |
| | 全体共用部分 |
| | 店舗・駐車場共用部分 |
| | 店舗共用部分 |
| | 住宅共用部分 |

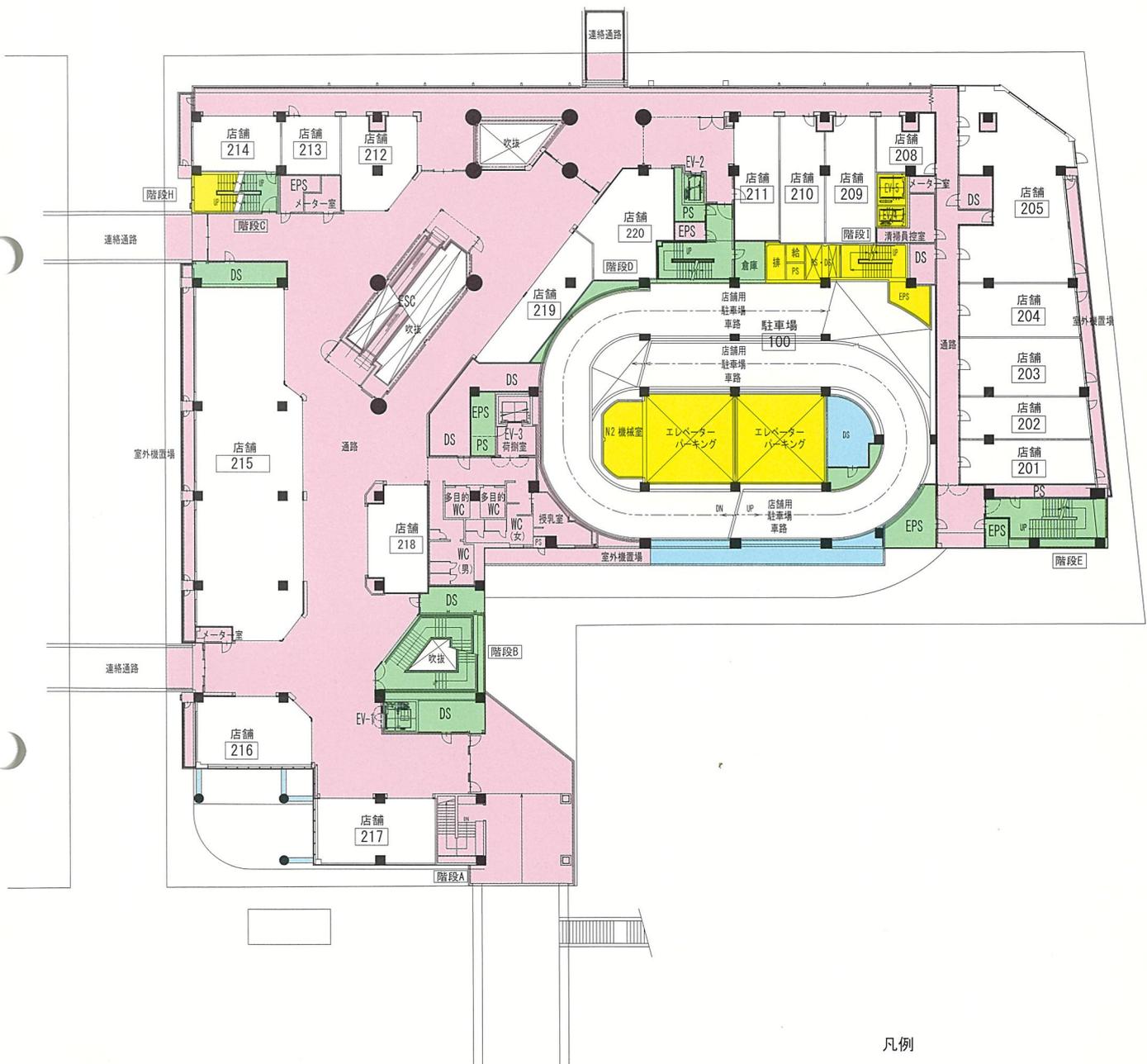
4階平面図

アスタプラザイースト駐車場3・4階
 面積：5018.72㎡
 駐車台数：100台



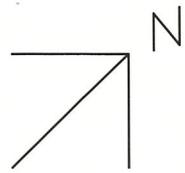
1階平面図

- 凡例
- 全体共用部分
 - 店舗・駐車場共用部分
 - 店舗共用部分
 - 住宅共用部分
 - 用途
101 専有部分



2階平面図

- 凡例
- 全体共用部分
 - 店舗・駐車場共用部分
 - 店舗共用部分
 - 住宅共用部分
 - 用途
201 専有部分



自動販売機

凡例

- 全体共用部分
- 店舗・駐車場共用部分
- 店舗共用部分
- 住宅共用部分
- 用途
301 専有部分

3階平面図



自動販売機

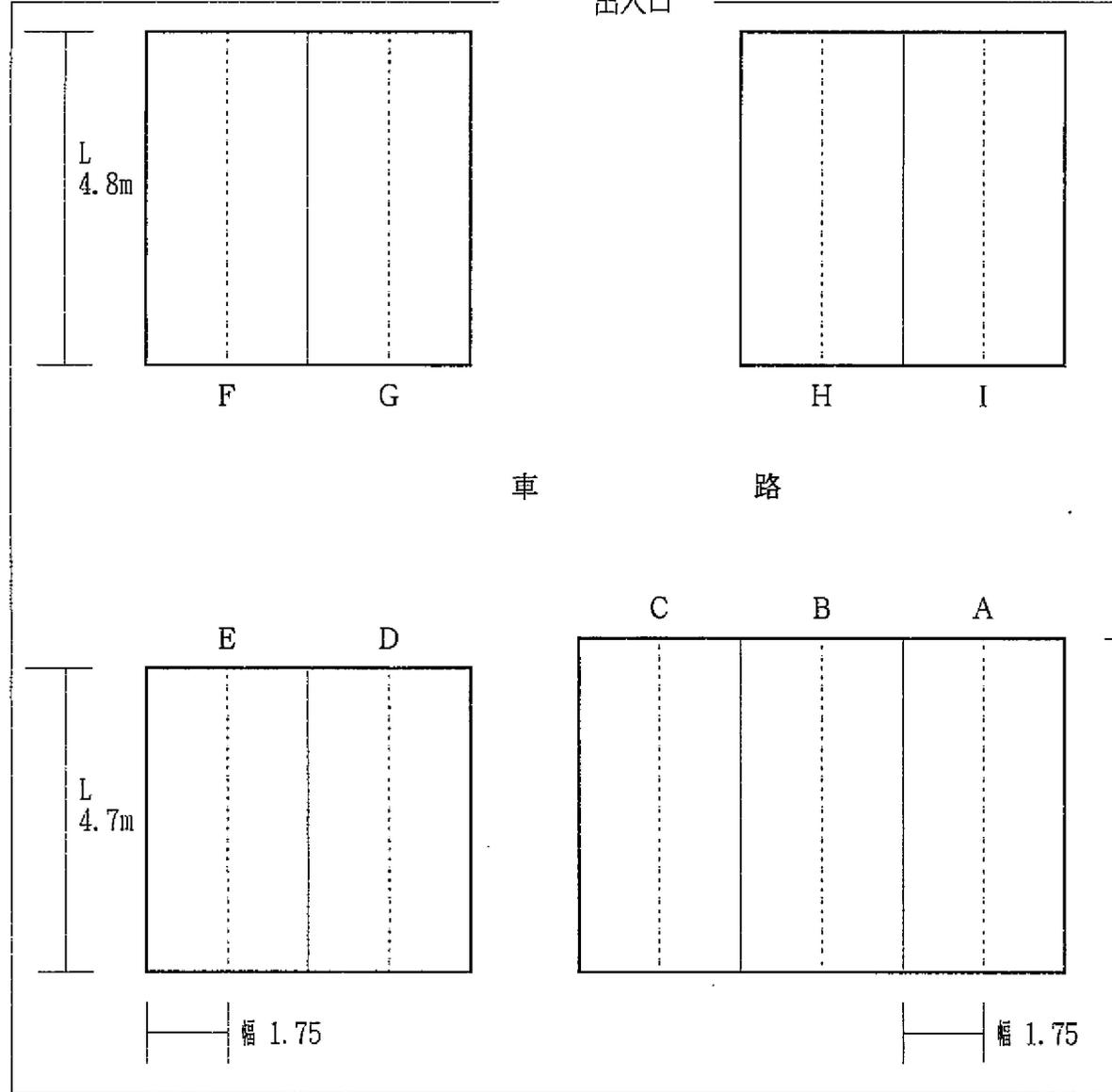
4階平面図

凡例

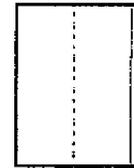
- 全体共用部分
- 店舗・駐車場共用部分
- 店舗共用部分
- 住宅共用部分
- 用途
401 専有部分

日吉第二駐車場
 位置 神戸市長田区日吉町2丁目

出入口



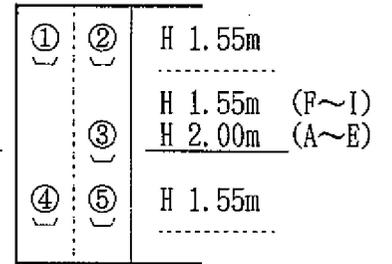
平面図



L 4.70m (E・D)
 L 4.80m (E・D除く)

車両重量1.6t以下

立面図



車路側から見た断面

平面

駐車場料金サービス体系(アスタプラザ駐車場)

(1) 運営時間 (現行)

場所	運営時間
アスタプラザウエスト駐車場	7:00~24:00 ※入庫は23時まで
アスタプラザイースト駐車場	24時間

・運営時間の変更については、それぞれのビル管理者（管理組合）と協議・承認が必要となり、認められない場合がある。

(2) 駐車場時間貸利用料金

場所	料金
アスタプラザウエスト駐車場	最初の30分は無料。以降10分毎に50円。
アスタプラザイースト駐車場	入庫時より24時間ごとの最大料金・・・800円

・利用料金の設定・変更

利用料金は、各ビルの来訪者の駐車スペースの確保を最優先するため、駐車場利用状況等を考慮して設定し、近隣の駐車場の料金体系を参考に設定すること。また、料金改定する場合は、別途甲と協議すること。

(3) 駐車場定期利用料金

場所	料金
アスタプラザウエスト駐車場	昼間券：月額12,000円 (7:00~19:00、9:00~21:00、11:00~23:00の3時間帯で販売)
アスタプラザイースト駐車場	全日券:月額20,000円

・利用料金の設定・変更

利用料金は、各ビルの来訪者の駐車スペースの確保を最優先するため、駐車場利用状況等を考慮して設定し、近隣の駐車場の料金体系を参考に設定すること。また、料金改定する場合は、別途甲と協議すること。

(4) 回数券サービス券

場所	料金
アスタプラザウエスト駐車場	回数券(30分)：1枚75円(テナント用)、11枚綴1,500円(顧客用) ※複数枚使用可
アスタプラザイースト駐車場	サービス券：30分50円、1時間150円、1.5時間225円、2時間300円、 1日450円(1種類1枚使用可)

駐車場料金サービス体系(市営日吉第二住宅駐車場)

(1) 運営時間 (現行)

運営時間
24時間

・利用者は市営日吉第二住宅の入居者に限る。今後利用者を入居者以外も含める場合は、別途市と協議すること

(2) 駐車場利用料金

区分	料金
機械式A区分	月額21,000円
機械式B区分	月額23,100円
平面	月額23,100円

・利用料金の設定・変更

利用料金は、各ビルの来訪者の駐車スペースの確保を最優先するため、駐車場利用状況等を考慮して設定し、近隣の駐車場の料金体系を参考に設定すること。また、料金改定する場合は、別途甲と協議すること。

(3) 月極利用者の取扱い

現在の利用状況 (令和6年4月現在)

現在の月極利用者は次のとおりとなっているので、現賃借人(転貸人)から地位の移転を受け、現賃借人と共同して月極利用者に対し必要な通知等を行うこと

月極利用台数
2台

機械式駐車場 45 パレットについては、当分の間、10 パレットのみ使用すること。

都市局所管商業施設駐車場管理規程

(趣旨)

第1条 この規程は、都市局が設置する商業施設駐車場（以下「駐車場」という。）の設置及び管理に関し、必要な事項を定めるものとする。

(設置・目的)

第2条 道路交通の円滑化を図り、地域商業の活性化を推進し、都市の機能の維持及び増進に寄与するため、駐車場法（昭和32年5月16日 法律第106号）第12条の規定に基づき、「都市再開発法」（昭和44年6月3日 法律第38号）による公共団体施行の市街地再開発事業の施行に伴い、駐車場法に基づく建築物の新築の場合の駐車施設の附置により整備された駐車場の管理に関し、必要な事項を定め、駐車場利用者の自動車運行の利便と管理運営の適正化を図ることを目的とし、これにかかる内容については都市局長（以下「局長」という。）が定めるものとする。

(管理者の名称)

第3条 駐車場管理者の名称及び所在地は次のとおりとする。

- (1) 名 称 神戸市
- (2) 所 在 地 神戸市中央区加納町6丁目5番1号
- (3) 代表者の氏名 神戸市長 久元 喜造
- (4) 代表者の住所 第2号に同じ

(駐車場の名称)

第4条 駐車場の名称及び位置は、別表1のとおりとする。

2 駐車場の使用の対象となる自動車は、別表1のとおりとする。

(駐車料金の額等)

第5条 駐車場の駐車料金（以下「料金」という。）の額は、最初の30分に限り無償とし、その後の駐車時間10分につき50円とする。ただし、入庫から当日24時まで連続して駐車した場合の上限は800円とする。なお、第12条に規定する運営事業者が定められた場合はこの限りでない。

2 局長は、必要があると認めるときは、前項の規定により定めた料金の1割以内に相当する額の減額をした額をもって、回数駐車券を発行することができるものとし、別表2のとおりとする。ただし、次の各号に該当し、同項に基づく減額率により難い特別の事情がある

と局長が認めるときは、1年毎の更新を条件として、別途減額率等を定めることができるものとする。

- (1) 商業施設全体の繁栄並びに活性化に寄与していること
- (2) 施設の入館者へのサービスのために使用していること
- (3) その他、局長が必要があると認めるとき

3 局長は、必要があると認めるときは、第1項の規定にかかわらず、1月につき20,000円の範囲内で定期駐車券を発行することができるものとし、別表2のとおりとする。

(料金の徴収)

第6条 料金は、自動車を駐車させた者から出庫させるときに徴収する。ただし、前条第2項の回数駐車券又は同条第3項の定期駐車券による料金については、その発行のとき徴収する。

(料金の免除)

第7条 次の各号のいずれかに該当する自動車を駐車させる場合においては、料金を徴収しない。

- (1) 道路交通法（昭和35年 法律第105号）第39条第1項に規定する緊急自動車
- (2) 駐車場の付近において国又は地方公共団体の職員が防疫活動その他緊急を要する公務を行うため、当該駐車場を使用する自動車
- (3) 駐車場の管理業務にかかわるものが当該業務を遂行する上で必要な自動車
- (4) 地方公共団体の職員が駐車場の施設その他の公共施設を調査研究するため使用する自動車
- (5) 神戸市路外駐車場条例（昭和42年 条例第53号）第8条第1項第2号又は道路法第24条の2第1項の規定に基づき駐車料金を徴収する自動車駐車場に関する条例（平成5年 条例第30号）第7条第1項第2号の適用を受ける自動車で、あらかじめ市長が発行する証票を提示したもの
- (6) 前5号に掲げるもののほか、局長が定める自動車

(駐車料金の返還)

第8条 原則として、既納の料金は、返還しない。

(駐車の拒否)

第9条 局長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、駐車を拒否することができる。

- ① 駐車場利用者が遵守事項を守らない場合
- ② 危険物を積載している自動車その他駐車場の構造又は設備を損傷するおそれのあるとき
- ③ 前2号に掲げるもののほか、局長が定める自動車
(損害賠償)

第10条 駐車場の構造又は設備その他の物件を損傷し、又は滅失させた者は、その損害を賠償しなければならない。ただし、損害が自己の責めに帰すべき事由によるものでないことを証明した場合は、この限りでない。

(休止)

第11条 局長は、補修その他必要があると認めるときは、駐車場の全部又は一部の供用を休止することができる。

(管理委託及び運営事業者の決定)

第12条 局長は、駐車場の設置の目的を効果的に達成するために必要があると認めるときは、その管理を公共的団体等に委託、または運営事業者を募り定めることができる。

(駐車場の供用時間)

第13条 駐車場は、年中無休とする。また、自動車の入出庫については、特に時間を定めない。

(駐車券の交付)

第14条 駐車場を利用する者は、入庫の際駐車券の交付を受けなければならない。ただし、定期駐車券の利用者は、定期駐車券を駐車券発行機に挿入することにより、駐車券の発行にかえることができる。

(禁止行為)

第15条 駐車場を利用する者は、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 他の自動車の駐車を妨げること
- (2) 駐車場及び施設並びに駐車券等を汚損し、又は損傷すること
- (3) その他、駐車場の管理上支障を及ぼすこと

(定期駐車券の発行の中止等)

第16条 局長は、駐車場の利用者の利用状況を勘案し、定期駐車券の発行が適当でないとき認めるときは、定期駐車券の一部又は全部の発行を中止することができる。

2 局長は、定期駐車券の不正使用を発見したときは、その利用者に対し、定期駐車券の発行を停止するものとする。なお、当該定期駐車券は、無効とし、利用期間の残があっても

料金等の返還は一切行わない。

(施行細目)

第17条 この規程の施行並びに管理上必要な事項は、都市局担当部長（にぎわい活性化担当）が定める。

附 則

この管理規程は、局長の定める日から施行する。

附 則

この管理規程は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この管理規程は、平成16年11月19日から施行する。

附 則

この管理規程は、平成19年3月23日から施行する。

附 則

この管理規程は、令和3年4月1日から施行する。

別表1（第4条関係）

名 称	位 置	使用の対象
アスタくにごか駐車場	神戸市長田区久保町5丁目1番1	普通自動車
アスタプラザウエスト駐車場	神戸市長田区大橋町6丁目1番1	普通自動車
アスタプラザイースト駐車場	神戸市長田区大橋町5丁目3番1	普通自動車

備考 この表において、「普通自動車」とは、道路交通法第3条に規定する普通自動車をいう。ただし、普通自動車であっても駐車場の構造等により長さ、幅、高さ、重量について、制限を設けることができるものとする。

別表2（第5条関係）

単位：円

駐車場の名称	駐 車 料 金	定期駐車券の料金			回数駐車券 の 料 金	備 考
		昼 間	夜 間	全 日		
アスタくにごか駐車場	当初30分は無料、以後10分まで毎に50円、た	12,000	8,000	20,000	30分券11枚 綴り1,500円	
アスタプラザウエスト駐車場	だし入庫から24時まで連続して駐車する場合上	12,000	8,000	20,000		
アスタプラザイースト駐車場	限800円	12,000	8,000	20,000		24時間入 出庫可

備考 この表において、「昼間」とは、午前9時から午後9時までを、「夜間」とは、午後8時から翌日の午前8時までを、「全日」とは、午前8時から翌日の午前8時までをいう。なお、定期駐車券の料金欄の額は、1ヶ月分をいい、「1ヶ月」とは、月初めから月末までをいう。